

COMUNE DI S. TEODORO



REGOLAMENTO EDILIZIO

TESTO MODIFICATO E AGGIORNATO
APRILE '03

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. N. **42** DEL **25/11/2002**

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N. **9** DEL **31/03/2003**

PUBBLICATO B.U.R.A.S. IN DATA **04/08/2003** AL N. **24**

INDICE

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART.1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO
- ART.2 - TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI
- ART.3 - OBBLIGATORietà DELLA CONCESSIONE
- ART.4 - CONCESSIONE URBANISTICA PER LA LOTTIZZAZIONE
- ART.5 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA.
- ART.6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE IN SANATORIA
- ART.7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE
- ART.8 - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA
- ART.9 - OPERE SOGGETTE A DEPOSITO
- ART.10 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE CON ATTO D'OBBLIGO
- ART.11 - OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI
- ART.12 - OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO:
- ART.13 - OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI
- ART.14 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: DEROGHE
- ART.15 - CONCESSIONI EDILIZIE SPECIALI: LOTTI INTERCLUSI

CAPITOLO II - Lottizzazioni

- ART.16 - AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE
- ART.17 - ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI
- ART.18 - LIMITI DELL'EDIFICAZIONE E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI
- ART.19 - VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA DA LOTTIZZARE
- ART.20 - CESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
- ART.21 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART.22 - NULLITÀ DEI CONTRATTI NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE

CAPITOLO III - Definizioni

- ART.23 - DEFINIZIONE DI ELEMENTI ARCHITETTONICI
- ART.24 - SUPERFICIE FONDIARIA: PERTINENZA URBANISTICA
- ART.25 - CATEGORIA DI ATTIVITÀ EDILIZIA
- ART.26 - DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE
- ART.27 - DEFINIZIONE PER LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI
- ART.28 - DEFINIZIONE DI FABBRICATO E EDIFICIO RESIDENZIALE
- ART.29 - FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI
- ART.30 - DEFINIZIONI E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI
- ART.31 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE
- ART.32 - SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE
- ART.33 - REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
- ART.34 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
- ART.35 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ART.36 - SPECIALE REGOLAMENTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

ART.37 - ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DL COSTRUZIONE

CAPITOLO IV - Commissione Urbanistico Edilizia

ART.38 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART.39 - INCOMPATIBILITÀ DEI PROFESSIONISTI INCARICATI

ART.40 - INDENNITÀ AI COMPONENTI

ART.41 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART.42 - DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI.

ART.43 - RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - VOTAZIONI

ART.44 - UFFICIO TECNICO COMUNALE

ART.45 - PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO COMUNALE

CAPITOLO V - Istruttoria della Concessione e delle Autorizzazione

ART.46 - DOMANDA DI CONCESSIONE A LOTTIZZARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO

ART.47 - DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

ART.48 - DOMANDA DI PERMESSO, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO

ART.49 - CONTENUTO DELLA DENUNCIA E RELATIVO PROCEDIMENTO

ART.50 - CONTENUTO DELL'ATTO DI CONCESSIONE

ART.51 - ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI

CAPITOLO VI - Rilascio, Condizioni e Validità delle Concessioni e delle Autorizzazioni

ART.52 - CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

ART.53 - VARIANTI

ART.54 - TERMINI E REVOCA DELLA CONCESSIONE

ART.55 - VOLTURE

CAPITOLO VII - Esecuzione delle Concessioni

ART.56 - PUNTI DL LINEA E DI LIVELLO, FOGNATURE E ACQUEDOTTO

ART.57 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

ART.58 - DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI

ART.59 - VIGILANZA TERMINI E MODALITÀ

ART.60 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

ART.61 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

ART.62 - ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA

ART.63 - SANZIONI AMMINISTRATIVE NELLE CONCESSIONI

CAPITOLO VIII - Garanzie della Pubblica Incolumità

ART.64 - SEGNALEZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

ART.65 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

ART.66 - RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE

ART.67 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO

CAPITOLO IX - Prescrizioni Igienico - Edilizie

ART.68 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.69 - FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI

ART.70 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA

ART.71 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA: SMALTIMENTI AUTONOMI

ART.72 - ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

ART.73 - ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ

ART.74 - ISOLAMENTI FONICI E TERMICI

ART.75 - TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO

ART.76 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

ART.77 - LOCALI ABITABILI O AGIBILI

ART.78 - CUCINE

ART.79 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

ART.80 - LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

ART.81 - RIFORNIMENTO IDRICO

CAPITOLO X - Prescrizioni Antincendio

ART.82 - LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

ART.83 - IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE

ART.84 - IMPIANTI TERMICI

ART.85 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

ART.86 - USO DI GAS IN CONTENITORE

ART.87 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

CAPITOLO XI - Caratteristiche dei Locali per l'Abitabilità o Agibilità

ART.88 - LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

ART.89 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

ART.90 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

ART.91 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

ART.92 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

ART.93 - PIANI SEMINTERRATI

ART.94 - PIANI INTERRATI

ART.95 - SOTTOTETTI

CAPITOLO XII - Norme per la Godibilità Generale delle Attrezzature e delle Strutture Edilizie

ART.96- RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI

ART.97 - PASSI CARRABILI

ART.98 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

ART.99 - STATICA DELLE COSTRUZIONI

ART.100 - ALTEZZE MASSIME E MINIME

ART.101 - COPERTURE

- ART.102 - SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI
- ART.103 - SISTEMAZIONE DEL MARCIAPIEDI
- ART.104 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI
- ART.105 - ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE

CAPITOLO XIII - Disposizioni per le Opere Esteriori ai Fabbricati e all'Arredo Urbano

- ART.106 - SPAZI PER PARCHEGGI
- ART.107 - DECORO DEGLI EDIFICI
- ART.108 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE
- ART.109 - ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO
- ART.110 - INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI

CAPITOLO XIV - Disciplina delle Abitazioni e delle Attrezzature Rurali

- ART.111 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA
- ART.112 - ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE

CAPITOLO XV - Costruzioni di Speciale Destinazione

- ART.113 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO
- ART.114 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE
- ART.115 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI

CAPITOLO XVI - Disciplina delle altre Autorizzazioni

- ART.116 - CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI
- ART.117 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI
- ART.118 - AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI
- ART.119 - DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE
- ART.120 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO
- ART.121 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE
- ART.122 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI
- ART.123 - POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE
- ART.124 - TAGLIO DEI BOSCHI
- ART.125 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA

CAPITOLO XVII - Disposizioni Transitorie e Finali

- ART.126 - IMPIANTI PER LA TELEFONIA MOBILE
- ART.127 - NORME ABROGATE
- ART.128 - POTERI IN DEROGA
- ART.129 - SANZIONI

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento

Il presente Regolamento Edilizio è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 della L.R. 22.12.1989, n. 45, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di S. Teodoro, sia per il perimetro urbano che nelle frazioni comprese nel territorio amministrativo del Comune.

Il Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione demolizione o trasformazione nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale e Piani Attuativi in vigore nel Comune di S. Teodoro.

Art.2 - Tipologie degli interventi

Gli interventi nell'ambito del territorio comunale finalizzati alla trasformazione e modificazione a scopo edilizio del territorio stesso, con opere urbanistiche ed edilizie ammessi e/o riconosciuti, sono i seguenti:

1. Concessione urbanistica per la lottizzazione;
2. Opere soggette a Concessione edilizia;
3. Opere soggette a Concessione in sanatoria;
4. Opere soggette ad Autorizzazione edilizia;
5. Opere soggette ad Autorizzazione in sanatoria;
6. Opere soggette al deposito;
7. Opere soggette ad Autorizzazione con atto d'obbligo;
8. Opere urgenti ed indifferibili;
9. Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;
10. Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;
11. Concessioni edilizie speciali: deroghe;
12. Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.

Art.3 - Obbligatorietà della concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Comune ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'onerosità della concessione è disciplinata dai successivi articoli del presente Regolamento.

Art.4 - Concessione urbanistica per la lottizzazione

Chiunque intende eseguire lottizzazione di terreni nell'ambito del territorio comunale deve farne richiesta al Responsabile Settore Urbanistico del Comune con le modalità di seguito prescritte.

Ciascuna lottizzazione dovrà essere disciplinata da apposita convenzione approvata dal Consiglio comunale.

Art.5 - Opere soggette a Concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni, demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio; in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessione, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui ai punti a) (quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici), b), c), d) (quando il concessionario non si impegna mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune), e), f), h), i) del presente articolo.

Art.6 - Opere soggette a Concessione in sanatoria

Il Responsabile del Servizio, ai fini dell'art. 16 della L.R. n. 23/85, ricevuta la richiesta di concessione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali sulla conformità dell'istanza agli strumenti urbanistici comunali, 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, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuità della concessione stessa a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Per i casi di parziale difformità l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dalla concessione.

Art.7 - Opere soggette ad autorizzazione

Le opere soggette ad autorizzazione del Comune su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti e con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti

strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;

- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi degli estranei all'organismo edilizio;
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n.1089 e n. 1497 del 1939(8 ora Dlgs 490/99);
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- e) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- f) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- g) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Art.8 - Autorizzazione in sanatoria

Il Comune, ai fini della L.R. 23/85, ricevuta la richiesta di Autorizzazione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Quando le opere realizzate senza autorizzazione consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, eseguiti su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti nel territorio comunale, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in ripristino a cura e spese del contravventore oltre alla sanzione pecuniaria come previsto dall'art. 10 della legge 47/85 e dalla L.R. 23/85.

Art.9 - Opere soggette a deposito

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice denuncia al Sindaco degli stessi, i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

- 1) I lavori e le opere di cui all'art. 15 L.R. 23/85. Nel caso di esecuzione di opere interne dovranno osservarsi le disposizioni di cui all'art. 27 (caratteristiche dimensionali degli alloggi)
- 2) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:
- 3) demolizioni o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 4) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne, o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
- 6) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 7) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;

- 8) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 9) rivestimenti e il colore dei prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

- a) le opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada;
- b) la installazione di condutture elettriche telefoniche, antenne televisive, ecc. sempre che non comportino opere murarie, scavi e rinterrì;
- c) le opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o modificazione del terreno;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Per le modalità e le procedure vedasi art. 15 L.R. 23/85 e art. 49 R.E.

Art.10 - Opere soggette ad autorizzazione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale deve ricorrere all'istituto dell'autorizzazione con atto d'obbligo per le opere seguenti:

- a) lottizzazione di terreno a scopo edificatorio;
- b) installazione e attrezzature di complessi turistici complementari; quali campeggi, aree attrezzate per ricoveri mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- c) aperture e coltivazione delle cave a estrazione di materiali inerti, discariche.

Art.11 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisoriamente di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.12 - Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dell'art. 29 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico - edilizie vigenti rilasciato dall'amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica.

Anteriormente all'inizio dei lavori andrà corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti nei successivi articoli.

Art.13 - Opere eseguite da Enti Pubblici su aree demaniali

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione edilizia.

L'ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andrà comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art.14 - Concessioni edilizie speciali: deroghe

E' ammesso, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico .

La domanda di concessione edilizia per la quale si rende indispensabile derogare a prescrizione del presente Regolamento ovvero a norme di attuazione dello strumento urbanistico di base dovrà contenere l'enunciazione degli elementi di cui al precedente secondo comma ;

essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi degli articoli seguenti.

Successivamente al parere e proposte della Commissione edilizia sulla domanda, si pronunzia il Consiglio comunale che indicherà il contenuto normativo da dare nel caso specifico, all'esercizio del potere di deroga genericamente previsto dalle norme dello strumento urbanistico o del presente regolamento.

Art.15 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto ineditato e cioè di un appezzamento di terreno sufficiente potenzialmente alla realizzazione di un fabbricato conforme alla tipologia prevista dallo strumento urbanistico nella zona.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli..

CAPITOLO II - LOTTIZZAZIONI

Art.16 - Ambiti della lottizzazione

Gli spazi unitari che i singoli piani di lottizzazione debbono considerare sono quelli risultanti nel P DI F, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranza ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

Art.17 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora nelle norme urbanistiche, ovvero nei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art. 13 legge 28 gennaio 1977, n. 10, risulti prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa

previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano attuativo e, successivamente, tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio e dovrà tenere conto dell'arco temporale considerato da eventuali programmi pluriennali interessanti l'area.

Art.18 - Limiti dell'edificazione e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Le norme d'attuazione del P DI F prescrivono i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Art.19 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

Il Consiglio comunale, in sede di approvazione dei piani di lottizzazione, effettua una valutazione dello stato attuale dell'urbanizzazione dell'area interessata accertando, per ogni singola opera di urbanizzazione primaria e secondaria:

- 1) se essa già sussista e sia adeguata alla popolazione teoricamente insediabile;
- 2) se per essa possa funzionalmente farsi capo ad altra opera già esistente altrove e se ciò richieda un adeguamento della medesima;
- 3) se essa, dovendo per ragioni di funzionalità tecnica servire utenti insediabili in più di uno spazio unitario di lottizzazione, debba essere realizzata all'interno della lottizzazione che si va ad approvare ovvero all'esterno di essa, dichiarando in entrambi i casi la quota della potenzialità dell'opera corrispondente alla popolazione insediabile all'interno di ciascuno spazio unitario interessato e indicando esplicitamente nel secondo caso lo spazio unitario in cui l'opera stessa sarà ubicata;
- 4) quale debba essere l'adeguamento percentuale della potenzialità dell'opera, nei casi considerati sub 1) e 2) riferibile alla popolazione teoricamente insediabile nella lottizzazione che si va ad approvare.

Art.20 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

I concessionari sono tenuti, ai sensi del quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, le aree per le opere d'urbanizzazione primaria previste nel piano di lottizzazione che da questa fossero richieste.

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente al di fuori di essa mediante adeguamento della sua potenzialità, ovvero faccia capo ad altra da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro termini prestabiliti, l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti numeri 3) e 4) del precedente art. 19, ovvero, qualora ciò non sia possibile a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art.21 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria è effettuata a cura dei concessionari che, a tal fine, richiederanno per ciascuna di esse apposita concessione, allegando i relativi progetti esecutivi.

In sede di rilascio della concessione, il Comune potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale del P D I F.

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti 3) e 4) dell'art. 19, i concessionari potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune. Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i concessionari anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art.22 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli ove agli atti stessi non sia allegato il Certificato di destinazione urbanistica, secondo quanto disposto dalla legge 28.02.1985, n. 47 e succ. modifiche e integrazioni.

CAPITOLO III - DEFINIZIONE

Art.23 - Definizione di elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

Cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a 2,50 m con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6. L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

Lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esse emergenti.

L'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

Chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili; in questo caso previo formale accordo fra le parti, la distanza minima fra pareti finestrate può essere ridotta fino alla minima prevista dal Codice Civile.

Locali seminterrati: si considerano locali seminterrati quelli che risultano posti al di sotto del naturale piano di campagna per almeno metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna.

Art.24 - Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie rilasciate successivamente a tale evento.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree coperte e scoperte di proprietà della ditta in stesura del fabbricato contiguo funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati nelle norme urbanistiche di attuazione dello strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto.

La demolizione totale o parziale di un fabbricato non preordinata alla contestuale ricostruzione annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente..

Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi dei primi comma, non incide su quest'ultima.

Art.25 - Categoria di attività edilizia

MANUTENZIONE ORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli finalizzati alla sostituzione di elementi di finitura degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

1. pulitura esterna e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti;
2. pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
3. rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi dei materiali esistenti o delle tinte o dei sistemi costruttivi;
4. riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
5. tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
6. riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
7. riparazione e ristrutturazione di pavimenti interni.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ferme restando le disposizioni e le competenze previste dalla L. 1089/39 e dalla L. 1497/39 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti strutturali degli edifici, nonché le opere e le modifiche necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienici, sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici utili delle singole unità immobiliari e non comportino variazioni delle destinazioni d'uso.

In particolare, sono opere di manutenzione straordinaria: il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di rivestimenti, zoccolature e pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle tinte, nonché il rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate

all'adeguamento tecnologico senza aumento delle superfici utili e senza variazione della destinazione d'uso e del tipo di attività produttiva.

Sono compresi in tale categoria anche gli interventi di cui all' Art. 9, punto e) della L. 10/77.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali

dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

I tipi di intervento della categoria restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie:

1. Restauro e risanamento conservativo di tipo A

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:
 - il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
 - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - sporti di gronda, senza modificarne le caratteristiche dimensionali;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli impianti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

2. Restauro e risanamento conservativo del tipo B

Il tipo di intervento prevede:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro e il ripristino dei fronti esterni ed interni; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata la unitarietà del prospetto;
 - il restauro degli ambienti interni: sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti ai minimi fissati dalle norme del Regolamento Edilizio, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e di colmo;
- b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
- e) è ammessa la ristrutturazione delle scale esistenti, senza modificare la posizione del vano; è inoltre ammessa la realizzazione di nuove scale.

3. Ripristino tipologico

Il tipo d'intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento della forma, delle dimensioni e dei rapporti fra unità preesistenti ed aree scoperte, quali corti e chiostri;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali: partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.

4. Demolizione

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante: la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne; tale demolizione concorre all'opera di risanamento, funzionale e formale, delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

5. Recupero e risanamento delle aree libere

Il tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione delle opere incongrue esistenti e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione, funzionale e formale, delle aree e degli spazi liberi e delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico.

L'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui al presente art. 12 è soggetto alla autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, salvo diversa prescrizione prevista in Piano Attuativo.

6. Mantenimento tipologico

Il tipo di intervento è specificatamente destinato al mantenimento delle caratteristiche tipologiche delle costruzioni tradizionali presenti nel Comune e denominati "stazzi". L'indicazione di mantenimento tipologico indica la necessità e l'obiettivo di procedere anche ad interventi misti di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia salvaguardando gli elementi che caratterizzano

l'unità edilizia di riferimento, sia negli aspetti riguardanti elementi costruttivi e decorativi dell'edificio che in relazione agli aspetti volumetrici generali e compositivi.

Relativamente agli edifici per il quale il P DI F prevede la prescrizione di mantenimento tipologico l'ordinaria documentazione progettuale dovrà essere integrata da una schedatura tecnico - fotografica nella quale dovranno essere evidenziati gli elementi che caratterizzano l'unità edilizia e le modificazioni che si determineranno sulla situazione originaria. I nuovi interventi proposti dovranno avere complessive caratteristiche di coerenza tipologica e costruttiva con la situazione preesistente.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, la modifica delle caratteristiche distributive dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni di zona.

L'intervento di ristrutturazione edilizia è assoggettato a concessione edilizia.

DEMOLIZIONE CON O SENZA RICOSTRUZIONE

Gli interventi di demolizione, con o senza ricostruzione, possono interessare complessi edilizi, singoli edifici o parti di essi, nel rispetto della preesistente maglia viaria e delle prescrizioni di zona..

L'intervento di demolizione senza ricostruzione è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è soggetto a concessione edilizia.

NUOVA EDIFICAZIONE

L'intervento consiste nella edificazione di qualsiasi opera emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale; nonché di qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità ed incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitabile o agibile ed inoltre di attrezzature tecnologiche che superano l'altezza di mt. 2,00.

Il tipo di intervento comprende anche:

- a) **ampliamento** - inteso come aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente, con la creazione di volumi o superfici utili supplementari;
- b) **sopraelevazione** - intesa come estensione in senso verticale e di tutta o di parte della costruzione esistente;
- c) **adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria**, per la parte mancante all'atto della richiesta di concessione.

L'intervento di una nuova edificazione è soggetto a concessione edilizia onerosa, ad eccezione dei casi di cui all' Art. 9 della L. 10/77, per i quali è prescritta la concessione gratuita.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

L'intervento consiste nella modifica, comportante o meno opere edilizie, di uso o di funzione, ammessa dallo Strumento Urbanistico Generale, per l'area o l'edificio o parti di esso. Le categorie di destinazioni d'uso ammesse nelle varie zone sono specificate negli articoli successivi.

Sono considerate “variazioni della destinazione d'uso”, ai fini delle presenti Norme, le modifiche tra le seguenti categorie, nell'ambito delle singole zone di Piano:

1. residenza;
2. servizi strettamente connessi alle residenze;
3. attività produttive di carattere artigianale e industriale;
4. attività produttive di carattere agricolo;
5. attività commerciali ed artigianato di servizio alla persona;
6. attività direzionali (compresi gli uffici e le banche), studi professionali, attività amministrative e similari;
7. attività ricettive: alberghiere e similari;
8. attività ricreative e sportive, attività culturali, politiche e sociali;
9. magazzini e depositi;
10. mostre ed esposizioni;
11. attività assistenziali, sanitarie e religiose;
12. servizi pubblici ed impianti di interesse generale.

Tutte le modifiche delle modalità di impiego e di utilizzo dell'immobile che comportano traslazione dall'una all'altra delle categorie di destinazione d'uso sopra elencate sono soggette a concessione edilizia.

Sono altresì soggetti a concessione edilizia quei mutamenti di destinazione d'uso che, indipendentemente dalle categorie individuate dal presente articolo, la legislazione vigente assoggetta a preventivo rilascio di concessione.

Art.26 - Definizione del concetto di superficie

Superficie utile: è la somma delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, esclusi i balconi, le terrazze, gli armadi a muro, le cantine, le soffitte non abitabili, tutti gli eventuali spazi comuni e le superfici comprese negli sguinci.

Superficie abitabile: è la superficie totale delle stanze (vani utili) esclusi i vani accessori che fanno parte dello stesso alloggio.

Art.27 - Definizione per la composizione degli alloggi

Alloggio o appartamento: per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, situati in una costruzione permanente, o in parti separate ma funzionalmente connesse di detta costruzione e destinati ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su un spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, avente autonomia funzionale in relazione alla destinazione d'uso cui è adibito.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno 9 m²), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno 2,70 m dal pavimento.

Vani accessori: per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine, ecc.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

Altri vani: per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, fienili, ecc.).

Caratteristiche dimensionali degli alloggi

Le nuove strutture edilizie destinate alla residenza e uffici o a funzioni che comunque presuppongono una utilizzazione, anche parziale o temporanea, poste in qualunque zona omogenea del territorio comunale, derivanti anche da modificazioni di destinazione d'uso (**con esclusione di quelle strutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente r.e. , per le quali, in caso di impossibilità ad adeguarsi alle nuove disposizioni, si applicano le disposizioni di legge –D.M. 05/07/1975 e suc. Modificazioni-**), dovranno rispettare i seguenti elementi normativi, tipologici e dimensionali:

- a) la superficie utile residenziale di ogni singolo alloggio dovrà avere un valore minimo di mq. 50;
- b) per ogni unità abitativa dovrà essere individuata almeno una camera da letto avente superficie utile minima di mq. 14.00; le camere destinate a letto singolo dovranno avere una superficie minima di mq. 9.00;
- c) l'ambiente destinato a pranzo - soggiorno, anche con presenza di angolo cottura, dovrà avere una superficie utile minima non inferiore a mq. 20.00;
- d) Nel caso di vano o di stanze destinate a studio, ufficio, la superficie utile dovrà avere un valore minimo di mq. 9.00,
- e) ogni unità abitativa dovrà essere dotata di almeno un vano destinato a servizio igienico con superficie utile minima di mq. 4.00
- f) l'accesso ai locali destinati a servizi igienici dovrà essere di norma definito mediante la realizzazione di un antibagno o disimpegno, tale da evitare il diretto rapporto con gli ambienti destinati a cucina, soggiorno, ufficio; nelle unità residenziali è consentita la realizzazione di un ulteriore servizio igienico avente anche accesso diretto alla camera da letto purchè autonomamente aerato, anche con utilizzo di sistemi meccanici;
- g) nelle unità residenziali di nuova costruzione o derivanti da ristrutturazione edilizia almeno un servizio igienico dovrà essere dotato di finestra apribile (con esclusione di aperture sui solai di copertura); allo scopo di garantire l'illuminazione e l'aerazione diretta; gli ulteriori bagni o servizi igienici potranno essere illuminati e ventilati in forma artificiale.
- h) La destinazione d'uso e la superficie utile dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso" .

Locali interrati o seminterrati

I locali interrati o seminterrati destinati a cantina, magazzini, lavanderie e altri servizi alla residenza vanno calcolati ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, secondo i parametri fissati dall'Amministrazione comunale ,a prescindere che gli stessi siano stati calcolati o meno ai fini della volumetria massima realizzabile.

Sono esclusi dal conteggio solo i volumi non accessibili quali "vuoti sanitari".

I locali destinati ad uffici o a funzioni simili dovranno avere la superficie utile non inferiore a mq. 50.00 e dovranno essere forniti di servizio igienico, a cui accedere tramite disimpegno o antibagno, avente superficie utile minima di mq. 4.00.

La superficie minima destinata a locali commerciali, pubblici esercizi, artigianali, etc., dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e alle norme che fanno riferimento ai rispettivi settori di attività.

La destinazione d'uso dei singoli ambienti dovrà essere precisata negli elaborati progettuali, con individuazione delle tipologie d'uso previste; non sono consentite generiche destinazioni "pluriuso".

Art.28 - Definizione di fabbricato e edificio residenziale

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

Per fabbricato o edificio residenziale si intende quel fabbricato, urbano o rurale, destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione.

Art.29 - Fondi funzionalmente contigui

Quando gli strumenti urbanistici non dispongono diversamente distinguendo a seconda della destinazione urbanistica, la contiguità funzionale coincide con quella fisica.

Art.30 - Definizioni e metodi di misura degli elementi urbanistici

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti come appresso, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Superficie territoriale: per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, si intende l'area comprendente tutte le superfici da destinare, comprese nel suo perimetro, ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le superfici fondiarie.

Superficie fondiaria: per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria, si intende quella parte di area edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici per opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, la superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

La superficie fondiaria può essere realizzata in lotti di dimensioni secondo la minima unità di intervento.

Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari ad esso definiti.

Indice di fabbricabilità fondiaria: è il rapporto (m^3/m^2) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, esclude le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

Volume : Il Volume di un'unità edilizia o immobiliare è la somma dei prodotti delle relative superfici lorde dei vari piani, moltiplicate ciascuna per la relativa altezza misurata al lordo del solaio soprastante escluso il solaio di copertura.

Per il calcolo della volumetria si assumono le modalità di cui all' art.4 del D.A. n. 2266/u del 20 dicembre 1983 – specificando quanto segue:

1. In caso di terreni depressi l'altezza assunta per la determinazione del volume è da intendersi quella del terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.
2. Volumi tecnici di cui alla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2474 del 31/01/1973 connessi alla residenza, superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile (per la quota eccedente il 5%).
3. Sono esclusi dal computo dei volumi i rivestimenti esterni ai fabbricati non aventi funzioni statiche.
4. Al fine di favorire una maggiore salubrità degli edifici, sono esclusi dal computo dei volumi i "vespai" e massetti fuori terra per un'altezza max di 50 cm. dal terreno naturale o sistemato se previsto in progetto ed approvato dagli organi competenti.
5. Sono esclusi dal computo dei volumi le verande coperte, porticati, balconi etc. aperti almeno su un lato.
6. Entro i mille mt. Dal mare, nelle zone "F" ed "E" non vengono computati ai fini della volumetria i locali interrati o seminterrati per almeno due lati destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili di altezza inferiori a mt. 2.40. Oltre tale limite il volume viene computato per intero.
7. I volumi interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili. Qualora detti volumi siano invece destinati ad abitazione, locali commerciali, artigianali e simili, i volumi partecipano al computo della volumetria massima assentibile.

Densità di popolazione territoriale: è il rapporto (ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento

Destinazioni d'uso: per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Attrezzature: le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

Superficie minima del lotto: dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

Indice di copertura: è il rapporto massimo tra la superficie copribile e la superficie del lotto, deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi gli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

Solai : si intende per solaio la struttura orizzontale a travi di legno, travetti in ferro e laterizi, cemento armato, cemento armato e laterizi, che nei fabbricati sopporta il pavimento dei singoli piani e i carichi gravanti su di essi. I solai dovranno essere adeguatamente dimensionati, , utilizzando materiali fono assorbenti.

Lo spessore minimo dei solai finiti non potrà essere inferiore a cm. 25

Altezza massima di edificazione.

a) Nell'ambito del territorio comunale gli edifici non possono superare l'altezza massima prescritta per ciascuna zona, da misurarsi in corrispondenza dell'origine dei segmenti, anche curvilinei, costituenti i lati del perimetro di ingombro del fabbricato.

Per i lati del perimetro situati in pendenza, il vertice di riferimento da considerarsi è quello a monte.

Lungo i lati che abbiano uno sviluppo maggiore di 10,00 metri e/o il terreno sistemato che li lambisce abbia una pendenza maggiore del 20%, la verifica deve essere eseguita anche in corrispondenza della mezzeria di ciascun lato.

- b) Possono prescindere dall'altezza massima assoluta e di zona solo gli impianti tecnologici (serbatoi ecc.), i campanili, e simili.
- c) I limiti, d'altezza riguardano gli edifici di qualsiasi tipo e destinazione d'uso, salvo gli edifici pubblici o di pubblico interesse per i quali l'Amministrazione Comunale può concedere la deroga a norma delle vigenti leggi.
- d) Nei patii interni, anche interclusi, siano essi privati esclusivi o di uso pubblico, l'altezza delle fronti prospicienti non deve superare quella massima prescritta per ciascuna zona.
- e) Nelle costruzioni a nucleo, edificate su terreni con pendenza maggiore del 20%, l'altezza a valle della sagoma non interrotta da spazi di uso pubblico (prospetto globale), non può essere maggiore della altezza virtuale di m. $(H_{max} + 20\% * D)$, essendo "D" la larghezza della proiezione della pianta sul piano orizzontale passante per la quota di valle, e misurata lungo la normale alla fronte che si considera, ed Hmax l'altezza massima prevista nella zona omogenea in cui ricade il fabbricato in oggetto.

Numero dei piani: Ai fini della individuazione del numero dei piani della struttura edilizia, i locali seminterrati esistenti o da realizzare in terreni in pendio non vengono computati solo nel caso in cui:

- a) siano totalmente interrati nella parte a monte rispetto alla linea naturale del terreno e parzialmente interrati sugli altri due lati per un valore non inferiore, per ognuno di essi del 70%;
- b) non siano destinati ad abitazione, anche in modo occasionale o temporaneo;
- c) abbiano un'altezza utile interna in nessun punto superiore a mt. 2.40;
- d) non siano presenti ulteriori locali sottostanti al livello seminterrato, comunque utilizzati o da utilizzare.

Nel caso in cui i locali seminterrati non rispettino tutte le condizioni di cui al comma precedente, il piano seminterrato sarà computato al fine della verifica del numero dei piani.

Le nuove costruzioni o le trasformazioni in ampliamento poste nei terreni in pendenza dovranno essere realizzate in modo da costituire volumi architettonici articolati, organizzati secondo l'andamento del terreno, sulla base di soluzioni architettoniche e planovolumetriche mirate a limitare il più possibile l'impatto sul paesaggio urbano o naturale. Non sono pertanto consentite, nei terreni in pendenza, le costruzioni aventi, nel prospetto a valle, 3 o più livelli a "torre perfetta": dovranno pertanto essere ricavate soluzioni architettoniche che realizzino lo sfalsamento dei livelli in arretramento, in modo da determinare, sui prospetti laterali, soluzioni architettoniche articolate, con arretramenti progressivi, di norma non inferiori a mt. 2.50, con riferimento al 3° livello a valle.

E' facoltà della Commissione Edilizia chiedere modificazioni delle soluzioni progettuali presentate nel caso in cui le articolazioni volumetriche della struttura edilizia determinino complessive soluzioni delle quali è ritenuto particolarmente negativo l'impatto sul paesaggio.

Distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori ad 1,20 m. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo fra gli edifici è fissato in m. 10.00 E' **comunque fatta salva la possibilità di costruzione in appoggio al fabbricato esistente, nel rispetto dell'art. 874 del Codice Civile, che disciplina la comunione forzata de muro sul confine.**

La disposizione non si applica in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purchè aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile.

Distacco dai confini: è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, scale, con sporti inferiori ad 1,20 m. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale, il distacco minimo degli edifici dal confine è fissato in mt. 5.00. Previo accordo scritto tra le parti, è ammesso costruire in aderenza al confine di proprietà o a meno di mt. 5.00. Dovrà **comunque essere rispettata la distanza minima di mt. 3,00, così come disposto dall'art. 873 del Codice Civile.**

Le disposizioni di cui sopra non si applicano ai manufatti completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno (cantine, piscine etc.) per i quali trovano applicazione le disposizioni del Codice Civile

La disposizione non si applica in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura, posti auto purchè aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee). Per tali tipologie di opere si applicano le disposizioni di cui al Codice Civile.

Nel caso di fabbricato preesistente sul confine, il confinante ha diritto a costruire in appoggio al fabbricato esistente senza richiedere alcun consenso.

Distacco dal filo stradale: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. Fatta salva diversa disposizione contenuta nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico generale e del codice della strada, il distacco minimo degli edifici dal confine di pertinenza stradale è fissato di norma in mt. 5.00 .

La disposizione di cui sopra può non applicarsi in caso di strutture leggere (tende parasole, strutture leggere di copertura posti auto purchè aperti su tutti i lati nonché strutture oggettivamente precarie e temporanee) o in caso di allineamento con costruzioni preesistenti.

Distanze dai fiumi e corsi d'acqua pubblici: I fabbricati e le costruzioni, non possono sorgere a distanza inferiore a mt. 10,00 dal piede degli argini dei fiumi o corsi d'acqua pubblica, salva specifica autorizzazione del competente Genio Civile .

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

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 dal perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;

b) *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 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;

c) *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;

d) *Chiostrine*. 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 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

Indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

Superficie per opere di urbanizzazione: ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 5 della legge n. 10/1977 e dell'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge n. 865/1971 le classificazioni delle superfici per le opere di urbanizzazione è come così appresso indicato:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria: comprendono le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati;
- f) impianti sportivi;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago.

Volumi tecnici: sono da considerare “volumi tecnici” i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatore, televisivo, di parafulmine, di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio; l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le canne fumarie e di ventilazione ecc.) che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistico vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

I volumi tecnici superiori al 5% della volumetria totale vengono computati ai fini della verifica volumetrica massima insediabile (per la quota eccedente il 5%).

Indice massimo di copertura e superficie copribile: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline e scale.

Eliminazione delle barriere architettoniche: sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, dalla legislazione vigente nazionale o regionale, per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le

cosiddette “Barriere Architettoniche”. Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate.

Dovranno inoltre essere rispettate le norme recanti le disposizioni per il superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli *edifici privati* come previsto nella legge 9 gennaio 1989 n. 13, legge 27 febbraio 1989 n. 62, e secondo il Regolamento di Attuazione DL 14 giugno 1989 n. 236, con la Circolare esplicativa dei LL.PP. del 22 giugno 1989 ed il DPR del 24 luglio 1996 n. 503 recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici e successive modificazioni e integrazioni.

Art.31 - Onerosità della concessione

La concessione comporta di norma la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, salvo che il concessionario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il presente contributo non è dovuto per gli interventi di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Art.32 - Situazioni per la speciale contribuzione oneri di urbanizzazione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche.

Art.33 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

Lo stesso formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto od in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

L'ufficio tecnico comunale dovrà:

- Di concerto con il servizio LL.PP. del comune, verificare l'idoneità della proposta nonché la congruità degli importi;
- Calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione;
- Indicare le forme di garanzia che il richiedente dovrà prestare;
- Il responsabile del settore urbanistico del comune, previa deliberazione della Giunta Municipale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

Art.34 - Lottizzazione convenzionata, per l'edilizia economica e popolare

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori, le opere di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, o in esecuzione dell'obbligo considerato all'art. 23 della legge medesima, per la quota riferita al lotto da edificare vanno valutate a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

Gli estremi della convenzione di cui ai commi precedenti verranno espressamente richiamati nel testo della concessione edilizia.

Art.35 - Determinazione del costo di costruzione

Tranne i casi particolari, di cui sarà trattato in seguito, il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato con la procedura di cui all'art. 6, commi 2, 3 e 4 della legge 28 gennaio 1977, n. 10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi.

Art.36 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo commisurato ad una percentuale deliberata dall'Amministrazione Comunale sul costo documentato di costruzione dell'opera (computo metrico estimativo).

Art.37 Esenzione dal contributo del costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

1. per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
2. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n.153;
3. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
4. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
5. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
6. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della

installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi;

7. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
8. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
9. per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;
10. per le demolizioni.

La richiesta di esenzione deve essere formulata nel testo stesso della domanda di concessione edilizia.

Nei casi considerati nei punti 2) e 8) del comma 1, il richiedente deve altresì documentare il proprio titolo all'esenzione richiesta.

Nel testo della concessione edilizia deve essere dato atto esplicito della sussistenza dei presupposti giuridici dell'esenzione e riportati gli estremi della documentazione allegata, di cui ai punti 2) e 8).

CAPITOLO IV - COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

Art.38 - Formazione della Commissione edilizia

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:

Membri di diritto:

1. Sindaco o suo delegato che la presiede;
2. Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia privata o altro relatore del Servizio designato dal responsabile
3. Architetto, Ingegnere o Geometra, nominato dalla Giunta Comunale su terne di nominativi proposti dai relativi Ordini Professionali;
4. N. 2 esperti in discipline urbanistiche, edilizie, tecnico - legali, tutela ambientale, geotecniche e della Protezione Civile, nominati dalla Giunta Comunale;
5. Minimo un esperto in materia di paesaggio, designato dalla Giunta Comunale fra gli iscritti agli Ordini Professionali o fra i tecnici dipendenti dalle Amministrazioni Pubbliche.

La partecipazione del medico funzionario della USL ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con RD 27 luglio 1934 n. 1265.

Membri elettivi

- n. 3 membri, di cui n.2 in rappresentanza della maggioranza e n. 1 della minoranza, nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra persone che abbiano competenza tecnica, estetica e amministrativa in materia edilizia ed urbanistica.

Per l'analisi di particolari problemi legati a discipline non rappresentate nell'organico della Commissione Edilizia, il Presidente può invitare alla seduta della Commissione, con funzione meramente consultiva, un esperto della disciplina.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il segretario comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato dal Presidente .

I membri restano in carica per la durata della legislatura.

. Il membro elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con RD 3 marzo 1934 n. 383, regolanti casi analoghi.

Art.39 - Incompatibilità dei professionisti incaricati

I professionisti incaricati della redazione degli strumenti urbanistici del Comune, non possono assumere nell'ambito del territorio del comunale incarichi di progettazione da soggetti privati, ad eccezione di opere ed impianti pubblici a norma dell'art. 14 della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 41-*bis* legge n. 1150/42.

Ogni violazione sarà segnalata dal Responsabile del Servizio al Consiglio dell'Ordine dei professionisti interessati per i provvedimenti amministrativi del caso.

Art.40 - Indennità ai componenti

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

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata trimestralmente dalla Giunta Municipale, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente e del segretario della Commissione.

Art.41 - Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia esprime il proprio parere:

1. Su tutte le questioni di carattere urbanistico riguardanti il territorio comunale;
2. Sulle opere vincolate ai sensi della legge 1089/39 (ora Dlgs 490/99);
3. Sulle proposte di nuovi e/o modifiche dei regolamenti edilizi ed attuativi;
4. In via preliminare su progetti relativi ad opere di particolare importanza;
5. Progetti riferibili ad accertamento di conformità di cui all'art. 13 legge 47/85
6. Sui progetti per opere soggette a concessione edilizia, **CON ESCLUSIONE DEI SEGUENTI PROGETTI:**
 - a) Costruzione verande, porticati ,logge , balconi , strutture leggere di copertura posti auto purchè aperti su tutti i lati ;
 - b) Modifiche delle aperture esterne (porte , finestre etc)
 - c) Modifiche del manto di copertura
 - d) Varianti in corso d'opera senza aumento di volumi , di superfici e senza modifica della destinazione d'uso
 - e) Opere soggette ad autorizzazione

Art.42 - Documentazione delle decisioni

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, oltre che le motivazioni riportate almeno in forma sommaria ed i pareri dati, anche le eventuali dichiarazioni dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dai componenti della C.E. e dal Segretario.

Del parere della Commissione il segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura “ESAMINATO dalla Commissione Edilizia...” e completando con la data e la firma del Segretario.

Art.43 - Riunioni della Commissione edilizia - Votazioni

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese sempre che vi siano pratiche da esaminare e in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno due Commissari oltre il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti, in caso di parità, il voto del Presidente vale doppio.

Art.44 - Ufficio tecnico comunale

Il funzionario responsabile del servizio urbanistica ed edilizia privata o altro tecnico del servizio all'uopo incaricato dal responsabile

redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo.

Art.45 - Parere dell'Ufficiale sanitario comunale

Il parere prescritto dall'art. 220 T.U. delle leggi sanitarie approvate con RD 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modificazioni, salvo che particolari ragioni lo richiedano, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria.

CAPITOLO V -ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELL' AUTORIZZAZIONE

Art.46 - Domanda di concessione a lottizzare e documentazione a corredo

La domanda per il rilascio di concessione urbanistica a lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e dagli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti.

La domanda deve essere corredata dal progetto del piano di lottizzazione e da uno schema di convenzione.

A) Il progetto si compone come segue:

- 1) estratto del Piano Urbanistico Comunale;
- 2) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
- 3) norme tecniche edilizie di attuazione;
- 4) una planimetria in scala 1 : 1000/1 : 2000 dalla quale risultino:
 - - orientamento ove occorra, schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
 - - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti
 - - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
 - - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione

- - strade private
 - - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per parcheggio,
 - - indice di fabbricabilità, indice di copertura, altri indici edilizi;
 - - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
- 5) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2, dalle quali risultino:
- - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
- 6) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
- 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
- 8) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
- 9) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
- - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
 - - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;

B) Schema di convenzione.

C) Relazione geologica riferita all'intera area oggetto della lottizzazione

Art.47 - Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa, ovvero dai loro rappresentanti legali.

Nella domanda, oltre all'oggetto, dovrà essere dichiarata la situazione di legittimazione a porre la domanda stessa, con l'indicazione del titolo (proprietario, enfiteuta, usufruttuario, ecc.), l'esibizione del titolo o dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Il richiedente dovrà indicare la destinazione d'uso e impegnarsi a non modificarla, senza preventiva nuova concessione.

Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

La domanda di concessione dovrà essere accompagnata da una dichiarazione del Tecnico progettista sulla conformità urbanistica delle opere previste nel progetto.

Alla domanda per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopralzi, modifiche e restauro deve essere allegato il relativo progetto composto da:

1) una planimetria scala 1:1000, dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- - edifici esistenti;
- - strade e piazze con toponomastica;
- - quote altimetriche o curve di livello;

- - allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- - numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
- - accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;

ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavole catastali, ecc.);

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - edificio o manufatto progettato;
- - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con la loro altezza massima e destinazione d'uso;
- - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
- - dimensioni dei cortili e loro calcolo;
- - schema del sistema di fognatura prevista con la indicazione della destinazione finale;
- - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura;
- - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 2 da cui risultino:

- - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;

4) piante quotate di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici in scala 1:100, dalle quali risultino:

- - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
- - apertura di porte e finestre e dimensioni dei fori esterni;

5) sezione o sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:

- - altezza netta dei piani da pavimento a soffitto;
- - spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- - eventuali intercapedini, camere d'aria e volumi tecnici;

6) prospetti in scala 1:100:

- - devono essere rappresentati, comprendendo, anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
- - nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.

La documentazione progettuale prevista per la richiesta della concessione edilizia per qualunque intervento di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione o ristrutturazione dovrà essere accompagnata da adeguata documentazione fotografica a colori, di norma impaginata in fascicolo delle dimensioni di cm. 21x29.7, con apposizione della data e delle firma del tecnico responsabile su ogni fotogramma. La documentazione fotografica suddetta dovrà inoltre contenere un riferimento cartografico con precisazione dei "punti di vista" fotografici; le illustrazioni fotografiche dovranno contenere tutti gli elementi di natura particolare e panoramica, necessari alla esatta individuazione e valutazione dei luoghi e degli ambiti di intervento.

La Commissione Edilizia comunale, in caso di motivata necessità ed in considerazione della caratteristica complessiva dell'intervento proposto, potrà richiedere la simulazione fotografica dell'intervento e la eventuale ulteriore documentazione progettuale ritenuta necessaria.

La documentazione fotografica e progettuale di cui al presente articolo potrà essere richiesta dal Comune anche per autorizzazioni riguardanti situazioni edilizie o urbanistiche ritenute di particolare complessità.

Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato.

La documentazione progettuale riguardante nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni che prevedano la realizzazione totale o parziale di recinzioni dovrà contenere la progettazione esecutiva del sistema di recinzione.

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti norme tipologiche:

- a) in muratura tradizionale, con utilizzo di “pietra di campo” ed altezza massima di mt. 1.20;
- b) in muratura, con altezza di mt. 0.80;
- c) secondo la tipologia di cui al punto b), sormontata da struttura ad “aria passante”, fino ad un'altezza massima complessiva di mt. 1.50.

Sono comunque vietate, anche per la recinzione di fondi agricoli o di strutture produttive, recinzioni in muratura di blocchi di cls non intonacate o di altri elementi prefabbricati in calcestruzzo grezzo.

Nei piani urbanistici attuativi il sistema di recinzione dovrà essere oggetto di specifica definizione tipologica e costruttiva, con la individuazione, di norma, di una tipologia unica per intervento.

Deroghe alla normativa di cui al presente articolo potranno essere concesse, su parere della Commissione Edilizia, solo in presenza di particolari e motivate esigenze, adeguatamente documentate.

La documentazione progettuale riguardante interventi edilizi di iniziativa di privati, enti o soggetti pubblici dovrà contenere lo stato di fatto del terreno interessato all'intervento mediante apposito piano quotato, con indicazione delle curve di livello di adeguata equidistanza: le quote contenute nel piano quotato dovranno essere riferite ad un caposaldo fisso, chiaramente individuabile nel terreno.

Le eventuali nuove sistemazioni del piano naturale di campagna per scopi edilizi, derivanti da scavi di sbancamento, rilevati di terreno, riporti e risagomature, dovranno essere analiticamente rappresentati negli elaborati progettuali, in sovrapposizione allo stato attuale del terreno.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi di descrizione di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea di livello, ecc.

Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta.

Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono ugualmente subordinati all'approvazione dell'Autorità competente i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente della località d'insieme o delle bellezze individuate e vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497.

Le domande relative a demolizioni devono essere corredate da una planimetria in scala 1:1000 recante l'indicazione dell'edificio o del manufatto da demolire, nonché una documentazione atta ad individuare le caratteristiche ed il significato ambientale delle opere da demolire.

Gli elaborati grafici progettuali relativi a scavi, rinterrati, modificazioni al suolo pubblico e privato ed al regime delle acque superficiali e sotterranee, anche con opere che apportino variazioni di aspetto all'ambiente naturale preesistente, devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000, dalla quale risultino:

- - orientamento
- - strade e piazze con toponomastica

- - quote altimetriche o curve di livello
- - delimitazione dell'area oggetto dei lavori, con indicazione dei numeri catastali della stessa e delle aree circostanti
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una planimetria in scala non inferiore a 1:500, rilevata, dalla quale risultino:

- - orientamento.
- - edifici esistenti sulle aree circostanti - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica
- indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora
- indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;

3) sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:

- - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di diporto
- - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
- - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

Gli elaborati grafici di progetto relativi alla costruzione o modifica di strade e relativi manufatti devono comprendere:

1) estratto dello strumento urbanistico generale o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;

2) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- - orientamento;
- - tracciato di progetto;
- - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
- - strade e piazze con toponomastica;
- - quote altimetriche o curve di livello;
- - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:

- - tracciato stradale;
- - individuazione delle sezioni;
- - quote altimetriche;
- - asse della fognatura e diametri relativi;

4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- - sezioni;
- - distanze parziali e progressive;
- - quote terreno e quote di progetto;
- - livellette;
- - rettifili e curve;
- - fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:

- - area di occupazione;
- - quote di terreno e quote di progetto;
- - dimensione della sede stradale;

- - sezioni di scavo e di riporto;
 - - manufatti;
 - - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 6) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 7) relazione tecnica illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici di progetto relativi ad opere di fognatura devono comprendere:

1) una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:

- - orientamento
- - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- - edifici esistenti
- - strade e piazze con la toponomastica;
- - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- - destinazione dei vani;
- - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
- - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- - destinazione dei vani;
- - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

Potranno essere presentate od eventualmente essere richieste una descrizione e calcoli dell'opera, la determinazione di punti fissi di linea e di livella.

I progetti per la collocazione di impianti tecnologici fissi, devono comprendere:

- 1) planimetria e profili in scala adeguata;
- 2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
- 3) relazione tecnica illustrativa del progetto, comprensiva di relazione geotecnica sulle fondazioni

Gli elaborati grafici di progetto devono essere nitidamente disegnati, riprodotti su materiale idoneo e muniti dell'indicazione della scala grafica.

La domanda di concessione edilizia dovrà infine contenere la documentazione tecnica e fotografica prevista dalla Legge Regionale 12.08.1998, n. 28 e dalla Direttiva regionale di cui all'art. 4 della stessa L.R. 28/1998. La suddetta documentazione è da intendersi come integrativa rispetto a quella ordinaria prevista nel presente articolo.

Art.48 - Domanda di permesso, documentazione e procedimento relativo

La domanda di permesso per le opere di cui ai precedenti articoli dovrà essere corredata da una planimetria in scala 1:1000 accompagnata da schizzi o fotomontaggi dai quali siano rilevabili i dati relativi alle caratteristiche architettoniche del manufatto.

Alla domanda dovrà essere allegata copia all'atto di concessione di occupazione di suolo, sottosuolo e soprassuolo pubblico o d'uso pubblico, ogni qualvolta le opere da eseguirsi lo richiedano.

Art.49 - Contenuto della denuncia e relativo procedimento

La denuncia di cui ai precedenti articoli deve contenere ogni dato o elemento utile ad una esatta cognizione delle opere da eseguirsi e, di norma, sarà corredata da fotografie, schizzi e campioni

Qualora nel termine dei 30 giorni successivi alla ricezione della domanda, l'Amministrazione Comunale non abbia fatto pervenire richieste di chiarimenti o determinazione alcuna, il denunciante si intenderà autorizzato ad iniziare i lavori.

Per quanto riguarda i termini di inizio e fine lavori va applicata la disciplina di cui alterzo comma dell'art. 54.

Art.50 - Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, il termine di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote del costo di costruzione nel corso dell'opera, ovvero gli estremi dell'obbligazione assunta ai sensi dell'art. 11 della legge n. 10/1977, ovvero menzione del titolo o della motivazione per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nullaosta prescritti preventivamente dalle vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante dell'Ufficiale Sanitario e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Responsabile Settore Urbanistico del Comune a dissentire da essa.

Qualora la Concessione Edilizia riguardi una tipologia di intervento per la quale non è richiesto il parere della Commissione Edilizia, dovrà indicarsi il parere espresso dal Tecnico responsabile dell'istruttoria. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il Responsabile Settore Urbanistico del Comune a dissentire da essa.

Art.51 - Istruttoria delle lottizzazioni

L'ufficio tecnico comunale, Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi del sesto comma dell'art. 41-*quinquies* della vigente legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà, sentito il servizio comunale LL.PP. la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della

lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

Previo parere della Commissione edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari.

CAPITOLO VI –RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.52 - Concessione di costruzione

La Concessione Edilizia è rilasciata dal Comune secondo le procedure di cui all'art. 2, comma 60, della Legge 23.12.1996, n. 662 e succ. modif. e integrazioni.

Art.53 - Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; qualora entro 60 giorni dalla data della presentazione di progetto di variante il Comune non adotti alcuna decisione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

In ogni caso l'effettuazione dei lavori in variante dovrà essere sempre successiva al rilascio della concessione in tal senso.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planovolumetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo.

Art.54 - Termini e revoca della concessione

La concessione è revocabile sia per motivi di merito che per scopi sanzionatori.

La concessione può essere annullata per illegittimità relativamente a disposizione di legge, di regolamento e di prescrizioni dello strumento urbanistico, o nel caso in cui la concessione sia stata concessa sulla base di dichiarazione o documentazione non corrispondente al vero, quando esse siano state determinanti ai fini del rilascio dell'atto.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione, non mai superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'art. 63 del presente Regolamento Edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive; ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

La concessione edilizia può essere annullata quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione.

La concessione edilizia può essere sospesa temporaneamente (con eventuale successiva revoca) quando 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.55 - Volture

La voltura integrale o frazionata ovvero il mutamento o la variazione dell'intestatario della concessione urbanistica o edilizia o di uno di essi non può aver luogo senza un corrispondente preliminare trasferimento della proprietà o di altro diritto che comporti la disponibilità ai fini edificatori.

La voltura della concessione richiede il preventivo assenso del Comune nella forma della semplice annotazione, da effettuarsi in calce alla concessione originaria. Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità ai fini edificatori.

CAPITOLO VII - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art.56 - Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto

Con la comunicazione di inizio lavori di cui agli articoli precedenti, deve essere inviata per iscritto, ove sia richiesto, l'informazione che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

Art.57 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Comune ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle altre norme, contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento Comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Comune subordina il rilascio della concessione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.

I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.

È altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

Art.58 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

La concessione edilizia ed i disegni approvati debbono essere conservati fino a che la costruzione non sia dichiarata abitabile o comunque adatta all'uso. L'una e gli altri dovranno essere esibiti a richiesta degli incaricati della vigilanza edilizia.

Art.52 - Vigilanza termini e modalità

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al Comune:

- - all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

Alle operazioni suddette hanno diritto di presenziare il titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, mezzi necessari per l'effettuazione di esse.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art.60 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione e/o del permesso di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, entro giorni 5 dalla stessa data.

I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni.

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265 o certificato di fine lavori.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, comma 5, della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori ai fini della durata della concessione, la data di rilascio della stessa.

Art.61 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Comune esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate dall'art. 20 della legge 47/85, copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

Art.62 - Attività edilizia abusiva

Quando nell'esercizio della funzione di vigilanza di cui all'articolo precedente si accerti la realizzazione iniziata o ultimata di opere e lavori, considerati al primo comma dell'art. 31 della legge urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e questi non siano in contrasto con le norme e le previsioni urbanistiche vigenti, il committente è ammesso a presentare domanda di concessione edilizia in sanatoria.

Nel caso in cui per le opere ed i lavori considerati al primo comma non sia possibile la sanatoria o essa non venga tempestivamente richiesta, oltre alle ricordate segnalazioni prescritte dall'articolo precedente ed indipendentemente dai risultati cui esse porteranno sul piano penale e fiscale, il Comuni promuove il procedimento per l'applicazione delle sanzioni amministrative di cui agli articoli successivi.

Art.63 - Sanzioni amministrative nelle concessioni

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, il Responsabile Settore Urbanistico del Comune ordina, ai sensi del secondo comma dell'art. 32 della citata legge n. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro i termini di legge, la notifica dei provvedimenti definitivi.

CAPITOLO VIII - GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art.64 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

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

- - nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- - nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle opere in cemento armato;
- - denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- - nome e cognome dell'assistente;
- - estremi della concessione con la data di rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi.

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

Le recinzioni devono essere decorose e provviste ad ogni angolo, di lanterne rosse facilmente visibili a distanza, mantenute accese dal responsabile del cantiere, durante l'intero periodo di accensione della pubblica illuminazione, devono essere dotate di porte apribili verso l'interno e munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

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

Art.65 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponteggi di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

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

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

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto deve essere fatto nella modalità e nelle prescrizioni e classificazioni riportate nel DPR n. 915 del 10 settembre 1982, tra rifiuti urbani, speciali, tossici e nocivi,

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Responsabile Settore Urbanistico del Comune.

Art.66 - Responsabilità degli esecutori delle opere

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore o la ditta costruttrice, sono tenuti al deposito presso gli uffici comunali dei Piani di Sicurezza del cantiere, prima dell'inizio dei lavori, sotto la loro rispettiva, piena ed esclusiva responsabilità, secondo il DLgs n. 626/94 e DLgs n. 494/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

I sopra indicati responsabili devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

Art.67 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

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

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

CAPITOLO IX - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art.68 - Disposizioni generali

Non è concesso modificare il regime delle acque superficiali e di quelle sotterranee, quando non risultino soddisfatte nel progetto edilizio le condizioni atte a garantire la salubrità della fabbrica e della zona limitrofa, nonché del sottosuolo.

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Responsabile Settore Lavori Pubblici del Comune l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Responsabile Settore Urbanistico del Comune, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della ASL. e dell'ufficio Settore Lavori Pubblici, potrà prescrivere modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art.69 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni o servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque immonde insalubri o inquinate, non prevedano la loro sottoposizione a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici.

La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento dell'efficacia del procedimento depurativo avrà dato esito negativo.

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale a cura del competente Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL, che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà dell'ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL

Art.70 - Zone non servite da fognatura pubblica

È vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a cielo aperto, come pure nei bacini, acque non meteoriche immonde o comunque usate, non preventivamente e convenientemente deputate.

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art.71 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere di tipo a camera stagna.

Per quanto riguarda gli smaltimenti autonomi di acque usate si fa riferimento alle leggi vigenti al momento del rilascio della autorizzazione.

Per insediamenti superiori a 5000 m^3 o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a 2,00 m .

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

Art.72 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

Nel caso in cui manchino le reti di fognatura comunale i concessionari devono prevedere nel piano lo sviluppo della rete per la zona lottizzata secondo le prescrizioni del Comune nonché il suo futuro allacciamento alle condotte pubbliche principali non appena esse verranno realizzate.

Art.73 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

Ogni muro dell'edificio deve essere isolato dal suolo mediante uno strato continuo impermeabile.

Anche i pavimenti dei locali terreni devono essere protetti dall'umidità.

Detti ambienti comunque usati non devono superare il 15% di umidità relativa in più rispetto alla misura delle condizioni atmosferiche.

Art.74 - Isolamenti fonici e termici

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere realizzato un adeguato isolamento delle strutture verticali ed orizzontali contro i rumori sia esterni che interni.

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolamento delle murature di divisione tra diversi alloggi che debbono, come minimo, avere uno spessore complessivo di 20 cm e contenere un'adeguato spessore di materiale acusticamente coibente con materiali smorzanti e fonoassorbenti.

Fuori dalle sei classi tipologiche delle zone particolarmente protette dal rumore e fuori dai relativi piani di zonizzazione il valore massimo (rumore ambientale) ammesso di incremento sono +40 $db(A)$, tra ambiente esterno ed interno, misurato al centro dell'ambiente nelle ore diurne con finestra chiusa, mentre nelle ore notturne il valore massimo ammesso è di +30 $db(A)$.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio, con valori massimi ammessi di 69 $db(A)$ misurati a ridosso delle pareti.

Le coperture interessanti locali abitabili debbono essere termicamente isolate con l'impiego di idonei materiali termocoibenti e verificate secondo le prescrizioni della legge n. 10/91, ed esenti da patologie di condense.

Negli ambienti lavorativi il controllo della rumorosità ambientale deve essere verificata secondo la legge n. 277 del 15 agosto 1991.

Art.75 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore, come dalle prescrizioni del DM LL.PP. del 11 marzo 1988 per dette opere.

Fra l'edificio e il muro vi deve essere una intercapedine ventilata larga alla base almeno 60 cm pavimentata e provvista di cunetta per lo scolo delle acque.

La quota della cunetta deve trovarsi a livello inferiore di almeno 50 cm dal pavimento più basso dell'edificio.

Se verso il terrapieno prospettano finestre, la distanza fra il piede del muro di contenimento e la proiezione ortogonale della massima sporgenza aggettante (terrazze, balconi chiusi, cornici e poggiali) del muro di facciata sarà computata in base alle norme sui cortili.

Art.76 - Fumi, polveri ed esalazioni

Il Comune, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, impone l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Art.77 - Locali abitabili o agibili

Sono considerati abitabili o agibili ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere occasionale ed eccezionale.

Sono considerati locali non abitabili o agibili quelli adibiti a cantine, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m riducibili a 2,40 m per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, ripostigli e cucine.

Nel caso di locali destinati alla residenza, aventi il solaio di chiusura inclinato o comunque non orizzontale, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in mt. 2.50, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a mt. 2.70; i suddetti valori sono rispettivamente fissati in mt. 2.10 e mt. 2.40 per gli ambienti destinati a bagni e locali igienici, ripostigli, corridoi, cucine e simili.

Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza interna minima di ogni singolo ambiente è fissata in m. 3.00 esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini etc.), in presenza di solai orizzontali. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2.70, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 3.00, con esclusione degli immobili già ultimati alla data di approvazione del presente R.E., purchè abbiano una altezza media non inferiore a mt. 2.70 e minima pari a mt. 2.50.

Il conseguimento della abitabilità e agibilità è consentita nelle modalità previste dal DPR n. 425 del 22 aprile 1994.

Art.78 - Cucine

Le cucine devono di norma essere fornite di idonei sistemi di aerazione dell'ambiente e per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art.79 - Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto. L'altezza minima è fissata in 2,40 m; la larghezza minima è fissata in 1,00 m.

Art.80 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati modificati possono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente all'esterno.

Art.81 - Rifornamento idrico

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

CAPITOLO X - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.82 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e centrali termiche devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il comando provinciale dei Vigili del fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Art.83 - Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art.84 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, DPR n. 412 del 26 agosto 1993, con particolare riguardo a quelle misure contro l'inquinamento atmosferico per le emissioni dei fumi ed a quelle per la sicurezza e la salubrità, nonché alle norme del contenimento dei consumi energetici previsti dalla legge n. 10/1991 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli operatori titolari di concessione devono depositare presso l'ufficio tecnico comunale i progetti relativi all'impianto termico e riscaldamento dell'acqua prima di dare inizio all'esecuzione dell'impianto stesso

Art.85 - Richiesta parere di conformità del Comando provinciale VV.F. ai fini del rilascio o del rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.)

E' richiesto il parere di conformità da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalla vigenti norme (D.M. Interno 16/02/1982 e D.P.R. 689/59) ed in particolare per le seguenti attività prima del rilascio **del certificato di agibilità** .

- a) locali di spettacolo (cinema teatro) e di trattenimento (feste da ballo, giostre, baracconi di tiro a segno ecc.), in genere con capienza superiore a 100 posti (attività n.83).

Non rientrano le sale consiliari e gli edifici destinati al culto.

b) alberghi, pensioni, motels, dormitori e simili con oltre 25 posti letto (attività n.84).

I villaggi turistici, i villaggi-albergo gli alloggi agrituristici e gli affittacamere, sono soggetti al preventivo parere di conformità da parte dei V.V.F., se vi sono unità immobiliari con più di 25 posti letto (CIRC. MI. SA. N°42/17.12.1986).

I campeggi non rientrano nell'attività n°84, ma sono soggetti a speciale controllo da parte di una apposita commissione, della quale fa parte il comandante provinciale dei vigili del fuoco, prevista dall'art.3 L. 21/03/1958, n. 326, nonché dall'art.4, secondo comma, del D.P.R. 20/06/1961, n. 869, attuativo della citata legge n. 326.

Le residenze turistico alberghiere (R.T.A.), le case e appartamenti per vacanze, così come definite dall'art.6 legge 17/05/1983 n. 217, le caserme, non rientrano tra le attività di cui ai punti (attività 84 o 85).

c) scuole di ogni genere, tipo, con oltre 100 persone presenti (attività n.85).

d) ospedali, case di cura e simili con oltre 25 posti letto (attività n.86)

e) locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 400 mq., comprensiva dei servizi e depositi (attività n. 87), i negozi di profumeria, di mobili, di abbigliamento, rientrano fra le attività n. 87 qualora superino i 400 mq. di superficie lorda complessiva dei servizi e depositi.

f) Locali adibiti a deposito di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1000 mq. (attività n.88).

g) Impianti per la produzione del calore alimentati a combustibile solido, liquido o gassoso con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h – 116 KW – (attività n. 91).

h) Autorimesse private con più di 9 autoveicoli, autorimesse pubbliche, ricovero natanti, ricovero aeromobili (attività n. 92)

i) Vani ascensori e montacarichi in servizio privato, aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di 20 metri, installati in edifici aventi altezza in gronda maggiore di 24 metri e quelli installati in edifici industriali di cui all'art.9 del D.P.R. 29/06/1963 n. 1497 (attività n.95).

j) Depositi di legnami da costruzione e da lavorazione, di legna da ardere, di paglia di fieno, di canne, di fascine, di carbone vegetale e minerale, di carbonella, di sughero e altri prodotti affini di almeno 50 quintali (attività n.46). Sono esclusi i depositi all'aperto con distanze di sicurezza esterne di almeno 100 metri.

k) Stabilimenti e laboratori per la lavorazione del legno con materiale in deposito di almeno 50 quintali (attività n.47).

l) Gruppi per la produzione di energia elettrica sussidiaria con motori endotermici di potenza complessiva maggiore di 25 KW (attività n.64).

m) Officine per la riparazione di autoveicoli con capienza superiore a 9 autoveicoli; officine meccaniche per lavorazioni a freddo con oltre 25 addetti (attività n. 72).

n) Stabilimenti ed impianti ove si producono laterizi, maioliche, porcellane e simili con oltre 25 addetti (attività n.73).

o) Depositi e rivendite di gas combustibile in bombole: gas compressi (capacità complessiva di almeno 0,75 mc.); gas disciolti o liquefatti (in bombole o bidoni) – di capacità complessiva pari a 75 kg (attività n.3)

p) Depositi di gas combustibili in serbatoi fissi: gas compressi – capacità complessiva di almeno 0,75 mc; gas disciolti o liquefatti – capacità complessiva superiore a 0,3 mc. (attività n.4).

q) Depositi e/o rivendite di vernici, inchiostri e lacche infiammabili e/o combustibili con quantitativi di almeno 500kg (attività n.20).

Il certificato di prevenzione incendi può avere validità di 3-6 anni appure una-tantum (vale per sempre).

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.
- l'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione;
- le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie;
- gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressioni superiore a 200 mm di colonna d'acqua;
- non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio e di esplosione devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno 1,00 m rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno 20 cm da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgici, fucine ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

Art.86 - Uso di gas in contenitore

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno di fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art.87 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui alle "Prescrizioni Antincendio", è richiesto il collaudo del Comandante provinciale Vigili del Fuoco.

CAPITOLO XI –

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Art.88 - Licenza d'abitabilità e di agibilità

Tale autorizzazione che, a seconda della destinazione d'uso del fabbricato ad abitazione o ad altri usi, assume la denominazione di licenza di abitabilità o di agibilità, deve essere richiesta al Comune, allegando:

1. il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal *Direttore dei Lavori* attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del Regolamento Edilizio e degli strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
2. copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche secondo le prescrizioni della legge n. 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni;
3. avvenuta iscrizione presso NCEU delle unità oggetto di richiesta;
4. avvenuto deposito delle norme contenenti sugli impianti così come previsto dalla legge n. 46/90;
5. il certificato di collaudo degli impianti stessi, articoli 6 e 8 della legge n. 46/90;
6. dichiarazioni da parte del Direttore dei lavori o altro tecnico attestante il rispetto delle prescrizioni contenute nella legge del 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento dei consumi energetici
7. Dichiarazione di conformità urbanistico/edilizia nonché igienico sanitaria resa ai sensi dell'art.4 D.P.R. 425 del 22.04.98, previo sopralluogo, da parte del Direttore dei Lavori o altro Tecnico abilitato

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune rilascia il certificato di abitabilità; entro detto termine può disporre l'ispezione da parte degli uffici Tecnici Comunali, che verificano l'esistenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme,

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, nonché di quelle riguardanti la eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche" il Responsabile Settore Urbanistico del Comune rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Comune provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quanto incidano direttamente o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato.

In caso di silenzio da parte dell'amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. Entro i successivi 180 giorni il Responsabile Settore Urbanistico del Comune può disporre l'ispezione di cui ai precedenti comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti dalle presenti norme.

Art.89 - Classificazione dei locali

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i $12 m^2$ 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 porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a $12 m^2$;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a $5 m^2$;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

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

Art.90 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 90, non deve essere inferiore a 2,70 m.

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

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 90, non deve essere inferiore a 3.00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici. Nei locali destinati ad attività commerciali l'altezza interna minima di ogni singolo ambiente è fissata in m. 3.00 esclusi vani di servizio (bagni, ripostigli, magazzini etc.), in presenza di solai orizzontali. Nel caso di locali aventi il solaio di chiusura inclinato, l'altezza interna minima di ogni singolo vano principale è fissata in m. 2.70, fermo restando che l'altezza media non deve comunque essere inferiore a m. 3.00, con esclusione degli immobili ultimati o in corso di esecuzione alla data di approvazione del presente regolamento edilizio, **purchè i lavori**

vengano completati entro i termini di tre anni dalla data di inizio ai sensi dell'art. 31, 11° comma della legge n. 1150/42 e purchè abbiano una altezza media non inferiore a m. 2.70 e minima pari a mt. 2,50

3) Locali di categoria S

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

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria S

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

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

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere dimensione minima di 1,50 x 1,80 m al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da persone con ridotte capacità motorie.

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

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

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

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

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 20 Lux al centro della stanza.

La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

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

I locali di categoria S3 possono essere senza aria e luce diretta, detti locali possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

Art.91 - Classificazione dei piani

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

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A1 e A2, appartamenti e piani sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/18 della superficie del piano.

Art.92 - Soppalchi e controsoffittature

Sono ammessi controsoffittature, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e S sempre che l'altezza minima netta nella parte sottostante la controsoffittatura non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

La parte soprastante la controsoffittatura può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 30% del locale stesso, con altezza media pari a 2,00 m al disopra del soppalco e di 2,00 m minima al disotto dello stesso.

Art.93 - Piani seminterrati

Possono essere considerati abitabili anche i locali seminterrati, a condizione che vengano rispettate tutte le altre condizioni circa le caratteristiche dimensionali, di aerazione, di illuminazione, di isolamento termico e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

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

Art.94 - 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.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S2 con esclusione dei punti 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 tramite opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

Art.95 - Sottotetti

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità previsti ai precedenti articoli, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91.

CAPITOLO XII - NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art.96 - Rampe e accessi alle costruzioni

Per quanto riguarda l'abbattimento delle barriere architettoniche si applica la legge vigente e successive eventuali modificazioni.

Art.97 - Passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private o parcheggi 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 e deve essere una distanza pari ad almeno 3,50 m.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

Nel solo caso di passi carrabili (non pedonali) sono ammesse rampe con pendenza al 20% se rettilinee, invece una pendenza del 15% negli altri casi.

Devono essere realizzate in materiali o con accorgimenti antisdruciolevoli, con scanalatura per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato ad una altezza pari 0,90 m.

Art.98 - Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. possono essere incorporati nella sagoma del fabbricato principale ed esse armonicamente composti con esso sia nella forma, sia nel materiale.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art.99 - Statica delle costruzioni

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica della sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi secondo il DM LL.PP. del 16 gennaio 1996, nonché al calcolo, al

dimensionamento ed alla esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di garantire, con periodica ed opportuna opera di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro, la costante sussistenza delle iniziali condizioni di stabilità degli stessi, e comunque provvisti di collaudo statico conforme all'art. 7 legge n. 1086 del 5 novembre 1971.

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie, ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4 febbraio 1915, n. 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della urgenza dei lavori.

Art.100 - Altezze massime e minime

L'altezza massima delle costruzioni è delimitata dalle prescrizioni di legge, dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

Art.101 - Coperture

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Art.102 - Servitù pubbliche particolari

Il Comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito, ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità.

Ai proprietari interessati verrà dato preventivo avviso e le applicazioni dovranno essere eseguite mediante accesso esterno e con il minimo disturbo; ogni danno inerente e conseguente alle applicazioni suddette deve essere risarcito e rimosso a cura del Comune.

Art.103 - Sistemazione del marciapiedi

Lungo le proprietà fronteggianti spazi pubblici comunali l'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

Art.104 - Chiusura di aree fabbricabili

È in facoltà del Comune di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso.

Art.105 - Zoccolature, serramenti e porte

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata.

I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun rivolto o sporto fuori dalla linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

CAPITOLO XIII - DISPOSIZIONI PER LE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art.106 - Spazi per parcheggi

All'interno dei fabbricati destinati a scopi residenziali ed anche nelle aree di pertinenza degli stessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione con un minimo di **due** parcheggi per unità immobiliare, anche in deroga agli strumenti urbanistici.

Quando invece l'edificio sia destinato in tutto o in misura prevalente ad uffici, studi professionali, servizi, negozi o locali commerciali devono, salvo nel caso di fabbricato destinato ad impianti tecnologici o comunque non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale, essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 20 m³ di costruzione con le seguenti specifiche di dotazione minima:

1. Uffici ed edifici adibiti a scopi amministrativi:

un parcheggio privato ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) più due parcheggi ad uso pubblico ogni 100 mc di volume costruito (o frazione) per clienti ed utenti.

2. Negozi e grandi esercizi commerciali:

dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico ogni 33 mq di superficie destinata al pubblico (o frazione).

Per locali commerciali aventi una superficie complessiva destinata al pubblico superiore a mq 150, la dotazione dei parcheggi di uso pubblico si raddoppia, più un area di sosta operativa .

Fatte salve altre disposizioni in materia di standard per parcheggi o posti auto previsti dalle disposizioni vigenti in materia di commercio.

3. Edifici adibiti a servizi paracommerciali, extra commerciali e artigianali :

Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quattro metri quadrati per ogni 20 m³

4. Strutture ricettive:

Ai fini del presente capo, si intendono strutture ricettive quelle indicate nelle leggi regionali 22/84 e 27/98 comprensive di tutti i servizi, direttamente funzionali, eventualmente presenti quali: bar, uffici, sale congressi, sale da ballo, ristoranti, sale da spettacolo etc..

Per tali strutture ricettive devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1.5 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con minimo di un parcheggio ogni due camere dichiarate in licenza più un area di sosta operativa

Per le Case Vacanza (CAV) di cui alla L.R. 27/98, si applicano i parametri previsti per le residenze.

5. Bar, ristoranti e simili :

dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico ogni 5 mq di superficie destinata al pubblico (o frazione), più un area di sosta operativa .

6. Discoteche e sale da ballo

dovrà prevedersi la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico ogni 2 mq di superficie destinata al pubblico (o frazione), più un area di sosta operativa .

7. Sale da spettacolo (cinema, teatri, sale conferenze, concerti etc)

Un parcheggio ad uso pubblico ogni tre posti a sedere con un minimo di un parcheggio ogni 5 mq di superficie degli spazi destinati al pubblico

8. Nei fabbricati ad uso promiscuo la dotazione di parcheggi dovrà essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diversa destinazione, secondo i parametri di cui sopra.

9. Caratteristiche dei parcheggi

Dimensioni minime

- per autovetture mt 5,00 X 2,50
- per moto mt. 2,50 X 1,00
- per autocarri e autobus mt. 12,00 X mt. 4,00
- autoarticolati mt. 20,00 X mt. 4,00
- sosta operativa mt. 8,00 X 3,50

Ogni parcheggio deve essere:

- immediatamente accessibile da uno spazio sgombro pubblico o privato (STRADA, PASSAGGIO, AREA DI MANOVRA) di adeguata dimensione
- disimpegnato dalla strada in punti controllabili e tali da non creare pericolo o disagio per il traffico
- consentire il parcheggio o la rimozione del veicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri

ART. 106 BIS – Monetizzazione spazi per parcheggio

1. Allorché il richiedente dimostri l'impossibilità di realizzare sul lotto, in tutto o in parte, la dotazione prescritta, oppure l'Amministrazione Comunale giudichi che il posizionamento dei parcheggi possa costituire fonte di pericolo di disturbo per il traffico o non funzionale all'uso cui sono destinati quest'ultima può:
2. Accettare, nell'ambito di apposita convenzione da trascrivere nei Registri Pubblici, che i parcheggi mancanti siano ricavati in aree debitamente asservite per tale uso, esterne al lotto.
3. Concedere in caso di interventi edilizi, per i quali sono previsti parcheggi ad uso pubblico, la monetizzazione dei posti auto.
4. L'eventuale monetizzazione potrà essere concessa a discrezione dell'Amministrazione, dalla Giunta Municipale su motivata richiesta, previa acquisizione il parere degli Organi Tecnici.
5. I parametri di riferimento per concedere o meno la monetizzazione sono:

- le condizioni oggettive del sito in riferimento alla dimensione del lotto e degli edifici.
- le conseguenze per la viabilità pubblica.
- l'assenza di qualsiasi altro motivo di pubblico interesse che pregiudichi la possibilità di monetizzare i parcheggi.
- l'impossibilità di reperire all'interno del lotto idonei e funzionali spazi per parcheggio
- la zona urbanistica dove è previsto l'intervento sia assoggettata a regime di concessione diretta.

I canoni e le modalità di pagamento sono fissati dalla Giunta Municipale, con apposita deliberazione, previa acquisizione di perizia stima redatta dall'Ufficio Lavori Pubblici Comunale.

Art.107 - Decoro degli edifici, delle aree pertinenziali e delle aree inedificate poste all'interno dei perimetri urbani

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione o di eventuale restauro.

A tal riguardo il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Comune, di imporre ai proprietari lo spianamento completo ovvero l'ultimazione dei lavori o, almeno, una conveniente sistemazione provvisoria degli stessi.

Le pertinenze degli edifici e le aree inedificate poste all'interno del perimetro urbano, devono essere mantenute e mantenute secondo decoro.

Il Comune ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione dei lavori necessari al fine del raggiungimento dell'obiettivo fissato dal presente articolo.

La violazione del presente articolo sarà sanzionata secondo quanto stabilito con apposita ordinanza Sindacale

Art.108 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali emergenti oltre la copertura devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiale di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando salvo comprovate ragioni tecniche in contrario, soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

Art.109- Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamenti nel modo seguente:

- a) fino a 4,00 m di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a 30 cm;
- b) oltre i 4,00 m di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiedi, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di 1,50 m.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a 2,20 m e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese

Art.110 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tali servitù, grava l'obbligo di non diminuire o impedirne le visibilità.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 m e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.

In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, la apposizione di indicatore ad esso in tutto conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

CAPITOLO XIV - DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art.111 - Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate, ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art.112 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:

- a) l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
- b) l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
- c) non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale e numero dei capi di bestiame.

CAPITOLO XV – COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art.113 - Edifici e locali di uso collettivo

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto, al ristoro, al commercio ed a altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni:

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di 2,00 m;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di 2,10 m;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di 15,00 m³ per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie che pertanto, in caso di diversità, vanno intese come prevalenti sulle disposizioni del presente regolamento.

Art.114 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse e laboratori in genere, devono sottostare alle norme e alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente regolamento, alle norme per i locali agibili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati tali gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.115 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

CAPITOLO XVI - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art.116 - Campeggi liberi occasionali

La richiesta di campeggi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da Enti, è soggetto ad autorizzazione da parte del Comune.

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso del proprietario del suolo; il Comune può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione d'incendi.

Art.117 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi per la vendita di giornali, fiori, frutta, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

L'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plusvalore nonché di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il Comune 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 la 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 previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art.118 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico o privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti a ricevere le attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.).

Dette costruzioni non devono essere comunque, previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o le indicazioni toponomastiche.

Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiato e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non sia inferiore a 1,50 m.

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

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

La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i 6,00 m² e l'altezza massima totale non può superare i 3,00 m.

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

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

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

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di strutture e relativa capienza ed essere ubicante 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 installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad 1/3 dell'area disponibile.

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

Art.119 - 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 sentito tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente esclusi impianti di demolizioni di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali e non devono comunque essere visibili dalle strade di primaria importanza.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle su esposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art.120 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Comune, 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 Responsabile del Servizio, sentito la Commissione Urbanistico - Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

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

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

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Responsabile Settore Urbanistico del Comune 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.

Art.121 - 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 autorizzato dal Comune, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica.

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

Art.122 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami ecc.) o per l'apertura di nuove discariche non è ammessa.

È soggetta ad autorizzazione del Responsabile del Servizio, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficiale Sanitario, per il deposito dei materiali di risulta dei cantieri edili.

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 spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

È ammessa la bonifica delle aree oggetto di accumulo degli R.S.U. per risanamento igienico - ambientale, depositando presso gli uffici comunali il progetto (ante e post operam) e relazione tecnica, documentazione fotografica, delle opere da eseguire.

L'intervento deve prevedere una piantumazione in rapporto minimo di 1/150 m².

Art.123 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere per uso domestico, è soggetta ad autorizzazione da parte del Comune, previo ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali.

L'autorizzazione del Genio Civile è sempre necessaria per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, deve essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che s'intendano sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal comune a spese del richiedente.

L'autorizzazione potrà essere negata zone entro un raggio di 150 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo di 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 a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Responsabile del Servizio, sentito il Tecnico comunale e l'Ufficiale Sanitario, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzioni del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico

uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzanti anche da consorzi tra utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare un'eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

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

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art.124 - Taglio dei boschi

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

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

Art.125 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

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

CAPITOLO XVII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 126 – Impianti per la telefonia mobile

In via transitoria , in attesa che venga adottata dall'Amministrazione Comunale specifica normativa regolamentare è fatto divieto in tutto il territorio Comunale l'installazione di nuovi impianti ripetitori per la telefonia mobile.

Resta inteso che, in via eccezionale per motivi di interesse generale ampiamente documentati o di interesse pubblico, l'installazione di nuovi impianti , potrà essere autorizzato solo previa deliberazione del Consiglio Comunale

Art.127- Norme abrogate

Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

Art.128 - Poteri in deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai

casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

Art.129 - Sanzioni

Per le contravvenzioni alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.