

COMUNE DI ZOLLINO

Piano Regolatore Generale

Disposizioni Generali

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.

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

ART. 2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.

2.1 INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono di manutenzione ordinaria:

- l'apertura o la chiusura di porte interne;
- la riparazione ed il rifacimento di tinteggiature ed intonaci interni;
- la riparazione e la sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni o di soffitti non portanti;
- la manutenzione delle coperture (piccola orditura dei tetti a falda) ed impermeabilizzazione dei tetti piani;
- la riparazione delle grondaie e dei pluviali;
- la manutenzione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi;
- la ripulitura delle facciate;
- l'esecuzione di rappezzi ed ancoraggi delle pareti pericolanti delle facciate;
- la ritinteggiatura, il ripristino ed il rifacimento delle facciate senza modificare i materiali impiegati, i colori, le partiture, le sagomature, le fasce marcapiano, ecc.;
- la manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti (idraulico, sanitario, elettrico, di riscaldamento o raffreddamento di ascensori, ecc.);
- la costruzione d'arredi fissi anche con modesti interventi murari;
- la riparazione delle recinzioni.

Per gli edifici industriali ed artigianali - con riferimento alla Cric. Min. LL.PP. 16.11.1977, n.1918 - sono inoltre opere di manutenzione ordinaria quelle intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico, purché, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento:

- non siano tali da modificare le caratteristiche complessive;

- siano interne al suo perimetro e non incidano sulle strutture portanti e sul suo aspetto estetico;
- non compromettano le caratteristiche ambientali e paesaggistiche;
- non comportino aumenti di superfici lorde di piani o di superficie coperta;
- non creino nuovi problemi di traffico sul territorio;
- non richiedano nuove opere di urbanizzazione e di infrastrutturazione;
- non abbiano conseguenze di natura igienica od effetti inquinanti;
- non contrastino, comunque, con norme specifiche (di R.E. o di attuazione del Piano) in materia di altezze, di distacchi, rapporto di copertura, indice di sfruttamento.

Rientrano pertanto tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali i seguenti interventi, purché interni allo stabilimento ed a servizio dei suoi impianti:

- le costruzioni che non prevedono o non sono idonee alla presenza di mano d'opera e siano realizzate per proteggere determinati apparecchi o sistemi quali cabine per trasformatori o per interruttori elettrici; cabine per valvole d'intercettazione fluidi; cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi o per gruppi di riduzione;
- le canalizzazioni per fluidi (tubazioni, fognature, ecc.);
- i serbatoi (e le relative opere) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti;
- le opere a carattere precario o facilmente amovibili, quali: i chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati per quadri di comando d'apparecchiature non presidiate;
- i lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- l'installazione di pali portatubi in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento di strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- semplici e composti;
- le trincee a cielo aperto destinate ad accogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- i basamenti, le incastellature di sostegno e le apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento d'impianti esistenti;
- le separazioni d'aree interne allo stabilimento, realizzate mediante muretti a rete ovvero in muratura, purché non visibili da spazi pubblici;
- le attrezzature semifisse per il carico e lo scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarico e pensiline);
- le attrezzature per la movimentazione di materie prime e di prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- i sistemi d'adduzione e d'abbattimento degli scarichi gassosi (esclusi i camini), purché non visibili da spazi pubblici.

2.2. INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: concerne le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitario e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

L'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

2.3 INTERVENTO DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO: riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme 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 destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti: ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso d'elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- l'eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-documentario del paesaggio dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione d'elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori d'ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti commi 2.6 e 2.7 dovranno essere eseguiti con materiali forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

Il restauro conservativo “d'insieme” esteso cioè contemporaneamente o comunque considerato coordinato tra più costruzioni fra le quali esiste un'accentata possibilità di reciproca integrazione sotto il profilo urbanistico, architettonico e storico-artistico, è subordinato alla formazione di piani di recupero di cui al cap. XV.

In tal caso potranno essere realizzati più consistenti modifiche distributive interne per consentire un'adeguata funzionalità dell'insieme alle destinazioni d'uso previste.

2.4 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: è quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio 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 e la sostituzione d'alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

2.5 INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE: concerne le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti. Sono comunque da considerare tali:

- a) La costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f),
- b) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di volume superiore al 20% del volume edificato principale;
- g) La realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazioni di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

2.6 INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTRICA: è quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

ART. 3 DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI.

Il controllo delle caratteristiche quantitative dell'edificazione realizzabile nelle singole zone secondo le prescrizioni del PRG è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri definiti qui di seguito:

3.1. - L.M. Lotto di intervento: espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche.

3.2. - S.T. Superficie territoriale: rappresenta un'area espressa in mq., di zona nell'ambito della quale il PRG si attua per l'intervento urbanistico preventivo.

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PRG in scala 1:2.000 ed è invece comprensiva delle aree per le urbanizzazioni primarie e quelle secondarie anche se non indicate nelle planimetrie di Piano ma che fosse necessario reperire

in sede di attuazione, in conformità alle prescrizioni delle norme specifiche di zona.

3.3.- S.F. Superficie fondiaria: rappresenta un'area, espressa in mq., a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, e comprende anche le aree che fosse necessario destinare alla urbanizzazione primaria, non indicate nelle planimetrie del PRG. La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal PRG per la viabilità od altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione percentualmente nelle prescrizioni specifiche di zona.

Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile è compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade.

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

3.4. - I.T. Indice di fabbricabilità territoriale: espresso in mc/mq è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "ST".

3.5. - I.F.F. Indice di fabbricabilità fondiaria: espresso in mc/mq è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "SF".

Tale indice si applica normalmente per il calcolo della volumetria realizzabile sia in caso di intervento urbanistico preventivo, sia in caso di rilascio di singola permesso di costruire.

3.6. - Volume e superficie lorde abitabili convenzionali per abitante insediato od insediabile: per l'osservanza degli standard si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondono:

Volume V in mc - persona = 120,00

Superficie utile lorda = Su - mq/persona = 40,00.

3.7. - S.C. Superficie coperta: espressa in metri quadrati, è la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e degli oggetti normali quali pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.

3.8- S.U. Superficie Utile: espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra, misurata comprendendo tutti gli elementi verticali costituiti da murature, scale, vani ascensore, ecc.

Sono escluse dal computo della superficie utile le superfici porticate pubbliche e private, le logge rientranti, le aree dei servizi pubblici ai rispettivi enti di gestione (luce, telefono, ecc.), le autorimesse e le cantine interrato o seminterrati, ed i locali destinati alle centrali tecnologiche. Per l'edilizia economica e popolare, sono escluse dal computo della superficie utile anche le aree dei locali accessori generali, come definiti dalle specifiche disposizioni legislative in materia.

Nel computo della Superficie utile, da calcolare per la ricostruzione, sono escluse le

superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate e le costruzioni in precario provvisorio.

3.9. - H Altezza massima del fabbricato: espressa in metri lineari è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente a filo stesso definitivamente sistemato, e la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi, anche se utilizzati solo in parte ai fini abitativi.

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

Nel caso che l'ultimo solaio non sia orizzontale con l'inclinazione non maggiore del 40%, l'altezza va riferita all'intradosso del solaio stesso, nel punto medio tra la quota di imposta e quella di colmo.

Per inclinazioni maggiori va considerata la quota corrispondente all'intradosso della linea di colmo più alta.

3.10 - Altezza massima della fronte di un fabbricato: espressa in ml. calcolata agli effetti dei distacchi e delle distanze, è quella misurata agli estremi del fronte, o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e dei singoli fronti sono esclusi i volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso e di sicurezza purché non abbiano altezza maggiore a mt.3.00 calcolate a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso nella copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

3.11 - V Volume: espresso in metri cubi comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'intradosso dell'ultimo piano, abitabile, nonché le parti di volume interrato destinate o destinabili a residenze o ad uffici, a magazzini o ad attività produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia produttive, esclusi i sottonegozi che non abbiano autonomia funzionale.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell'edificio ed i volumi tecnici contenuti nei limiti stabiliti nel comma precedente;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, per la parte di volume interrato;
- i portici asserviti ad uso pubblico;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- i locali di deposito ed i magazzini interrati di edifici a destinazione commerciale ed industriale, a condizione che siano privi di autonomia funzionale, e per i capannoni industriali, i volumi eccedenti il piano di imposta delle relative coperture.

3.12 - Nelle zone omogenee di tipo B1-2, in presenza di volte poste al piano terra, il volume di queste sarà calcolato in ragione dell'altezza virtuale.

3.13 - N.P. Numero di piani: è il numero di piani coperti fuori ed entro terra, comunque praticabili esclusi i piani entro terra destinati a cantine od autorimesse o parcheggi, o a centrali dei servizi tecnologici, ed i volumi tecnici definiti nel precedente art. 3.11.

3.14 - R.C.=Sc/Sf - Rapporto di copertura: espresso in mq/mq è il rapporto tra la superficie coperta e copribile e la superficie fondiaria.

ART. 4 - DISTANZE, DISTACCHI E ALTEZZE.

4.1. Distacco tra fabbricati:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel precedente articolo 3, di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano e comunque non inferiore a mt. 10 tra pareti finestrate e no.

4.2 Distacchi dai confini:

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini del lotto edificabile.

Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a metri 5,00.

Tale distanza minima può essere ridotta a mt. 0.00 in caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà se ivi prevista costruzione priva di finestre ovvero in base a progetto unitario presentato per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Nel caso di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G., che abbiano altezza maggiore del doppio della rispettiva distanza dai confini, le nuove costruzioni potranno essere realizzate con distanze dai confini pari alla metà dell'altezza massima del proprio fronte corrispondente con un minimo di metri 5,00 e sempre che tra pareti finestrate, anche nel caso di una sola, sia assicurata la distanza minima assoluta di mt. 10,00.

4.3 Altezza dei piani abitabili:

Nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a metri 2,70, ad eccezione per i locali di abitazione posti a piano terra che deve avere altezza non inferiore a mt. 3,00. Per i vani destinati a corridoi e disimpegno l'altezza minima è stabilita in mt.2,40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad uso commerciale ed artigianale l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 3,00. I locali scantinati per essere abitabili devono avere, oltre agli altri requisiti igienico edilizi prescritti nel regolamento, almeno metà della loro altezza al di sopra del piano di calpestio esterno.

ART. 5 - ALLINEAMENTI DEGLI EDIFICI.

L'allineamento degli edifici, stabilito dalle previsioni dello strumento urbanistico generale ed esecutivo, costituisce la linea obbligatoria entro cui deve sorgere la costruzione.

In mancanza di apposite previsioni urbanistiche, l'allineamento è determinato dai fronti degli edifici contigui o dall'allineamento prevalente nell'isolato lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il responsabile dello sportello unico per l'edilizia potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

I muri ciechi laterali in corrispondenza di arretramenti devono avere veste architettonica in modo da costituire unità omogenea con gli altri fronti.

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A PERMESSO DI COSTRUIRE.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art. 7, partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del permesso di costruire rilasciata dal dirigente o responsabile dell'ufficio comunale preposto, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art.2;
- c) opere di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso;
- d) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- e) costruzione di attrezzature, con creazione di volumi, per impianti sportivi;
- f) realizzazione, da parte degli enti costituzionalmente competenti, d'impianti, attrezzature e di opere pubbliche o interesse generale;
- g) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, nonché l'installazione d'impianti di depurazione di acque luride;
- h) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- i) scavi e rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni

- sotterranee;
- j) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funebri in genere;
 - k) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

ART. 7 - OPERE E LAVORI SOGGETTE A D.I.A. (Denuncia Inizio Attività)

Non sono soggetti al rilascio del permesso di costruire, di cui all'art. 6 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse storico artistico:

- a) la manutenzione ordinaria comprendente, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazioni di volumi;
- e) opere interne alle singole unità immobiliari che non comportino modifiche delle sagome e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di nuovi impianti tecnologici;
- g) varianti a permessi di costruire già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- i) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada.

In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività i seguenti interventi, soggetti al pagamento del contributo di costruire:

- 1) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal componente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani, così come da legge 21.12.2001, n. 443;
- 2) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

In questi casi la violazione della disciplina urbanistico – edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 44 del D.P.R. 6.Giugno.2001, n. 380, bensì le sanzioni di cui all'art. 37 del TUE.

ART. 8- OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA.

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 responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e di presentare sollecitamente la richiesta di permesso di costruire di cui al successivo art. 10.

ART. 9 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .

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

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune al momento del rilascio del permesso di costruire o, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione, con le modalità e garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale..

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

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

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

Tale contributo di costruzione:

- nei casi di costruzione di impianti produttivi o artigianali sarà commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. le incidenze di tali opere è stabilita dal Consiglio Comunale.
- nei casi di costruzione di impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali e allo svolgimento di servizi sarà quantificato in quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi in ragione di deliberato del Consiglio Comunale.

Il contributo di costruzione non è dovuto:

- per gli interventi 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;
- per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- per 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;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a

- seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relative alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela storico-artistica e ambientale.

CAPITOLO II

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE. E COMUNICAZIONE DENUNZIA INIZIO ATTIVITA'.

ART. 10 - RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Le domande per ottenere il permesso di costruire vanno redatte in carta da bollo ed indirizzata al responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è il proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se il proprietario è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la competenza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo Professionale;
- c) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza un impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 2) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non fossero stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti;
- 3) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la permesso di costruire se diversa dal richiedente;
- 4) la documentazione attestante che il richiedente del permesso rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di permesso di costruire:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di permesso di costruire per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o permesso di costruire riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
- titolare del diritto d'uso (art.1022 C.C.) o del diritto di abitazione (art. 1021 C.C.), per le richieste di autorizzazione o di permesso di costruire di cui al punto precedente;

- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente a richiesta di permesso di costruire o autorizzazione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazioni urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

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

ART. 11 - DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato il progetto, in triplice copia, di cui una in bollo a norma di legge, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) titolo di proprietà o Autocertificazione ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 380/01;
- 3) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione e della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) la precisa ubicazione previste per le opere progettate;
 - e) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 4) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 5) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi di fabbricati confinanti per un'estensione congrua a monte e a valle con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 6) tutti i prospetti interni ed esterni con le quote dei piani e le coperture, riferiti alle quote stradali ed alle più basse sistemazioni esterne;
- 7) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, o altrimenti da fonti energetiche alternative;
- 8) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 9) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 10) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

- 11) particolari costruttivi in scala 1:20;
- 12) relazione, elaborati e documentazione fotografica riguardante la verifica di compatibilità paesaggistica prevista dal PUTT/P della Regione PRGlia, ove ne sussistesse la necessità.
- 13) Dichiarazione ai sensi dell'art 77 del D.P.R. 380/01;

I disegni debbono essere a semplice tratto ed in scala non inferiore a 1:200 per quelli del n.3 e a 1:100 per quelli dei nn.4, 5, 6 e 7.

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

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

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

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più significative, nonché la documentazione fotografica.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di permesso di costruire concernenti variante di progetti già approvati.

Per gli interventi ricadenti nel C.S. i progetti dovranno comprendere gli elaborati previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., nonché in quelle degli strumenti urbanistici attuativi.

Nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatte secondo la legislazione vigente ed approvato dall'Ufficio Sanitario.

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

La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nullaosta del Comando provinciale dei VV.FF., dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionale competenti, ai sensi dell'art. 82 del D.P.R. 24.07.1977, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume edificato totale", ai fini della determinazione della quota di

contributo per le opere di urbanizzazione, delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativa al costo di costruzione o di computo asseverante il costo dell'opera nei casi previsti nell'art. 9, comma 7 del presente R.E..

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

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

Per tutti i permessi di costruire deve essere allegato alla domanda lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria.

Tale atto, a norma dell'art.29 della Legge Regionale n.6/79, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della permesso di costruire.

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

ART. 12 – MODALITA' E DOCUMENTAZIONE PER DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.

Chiunque abbia titolo a presentare la denuncia di inizio attività, di cui al precedente art.7, deve presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, lo stampato predisposto dall'ufficio tecnico, in bollo, contenente:

- l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo, nonché il codice fiscale e la firma del richiedente;
- l'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori;
- dettagliata relazione a firma di tecnico abilitato;
- gli opportuni elaborati progettuali;
- asseverazione della conformità delle opere da realizzare agli:
 - a) strumenti urbanistici adottati o approvati;
 - b) al regolamento edilizio vigente;
 - c) al rispetto delle norme di sicurezza;
 - d) al rispetto delle norme igienico – sanitarie.

CAPITOLO III

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE. E DELLE DENUNZIE DI INIZIO ATTIVITA'

ART. 13 – PROCEDURE PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.

La permesso di costruire è rilasciata dal dirigente o responsabile dell'ufficio al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con le procedure e con gli effetti di legge vigenti ed in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

A seguito di presentazione di domanda allo sportello unico per l'edilizia, nei successivi dieci giorni, viene comunicato, al richiedente, il responsabile del procedimento ai sensi dell'articolo 11 del Testo Unico per l'Edilizia.

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, rispettando l'ordine cronologico di presentazione, il responsabile del procedimento:

- cura l'istruttoria;
- acquisisce i prescritti pareri dagli uffici comunali;
- acquisisce i pareri di cui all'art. 5, comma 3, del Testo Unico per l'Edilizia, sempre che non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente;
- valuta la conformità del progetto alla normativa vigente;
- formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico – giuridica dell'intervento richiesto.

Sempre nel termine dei sessanta giorni, il responsabile del procedimento, ritenendo che debbano essere apportate leggere modifiche al progetto stesso, al fine di del rilascio del permesso può richiedere tali modifiche illustrandone i motivi. La richiesta di modifiche sospende, fino a relativo esito, il decorso del termine di sessanta giorni.

Il termine di sessanta giorni può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro i quindici giorni successivi alla presentazione della domanda, esclusivamente per la richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il permesso di costruire può essere condizionato all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte alla permesso di costruire devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione della permesso di costruire alla presenza del Segretario Comunale.

Il permesso di costruire è rilasciato al titolare corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di quindici giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del comune, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

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

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

La determinazione finale alla domanda di permesso di costruire adottato dal dirigente o responsabile dell'ufficio deve essere notificata all'interessato non oltre quindici giorni dalla data della proposta del responsabile del procedimento (sessanta giorni).

Decorso inutilmente tale termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio – rifiuto.

Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'art. 7, comma 2 del presente R.E., è fissato in sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

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

Il nuovo permesso di costruire può essere rilasciato anche ad un solo dei componenti della richiesta purché compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri componenti.

Il mancato ritiro della permesso di costruire edilizia entro due anni dalla data di notifica della comunicazione dell'avvenuta approvazione, comporterà la decadenza della permesso di costruire stesso.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano per:

- a) opere ed interventi pubblici che richiedano la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune, sia pubblicato ai sensi dell'art. 34, comma 4, del D.L. 18.ago.2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del

- demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18.apr.1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche del comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.dic.1999, n. 554.

ART. 14 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA PERMESSO DI COSTRUIRE – RESPONSABILITA'.

Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con lo stesso approvato s'intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia.

Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla qual è intestato.

In caso di trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso di costruire stesso e il Responsabile del Procedimento, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova permesso di costruire in sostituzione dell'altro che è revocato.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il permesso di costruire originario.

Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia), sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dal permesso di costruire.

ART. 15 - DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.

Il permesso di costruire ha durata tre anni e s'intende decaduto se entro 360 giorni dalla data di rilascio da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio non siano stati iniziati i lavori cui si riferisce.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e con provvedimento motivato, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del titolare del permesso.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dirigente o dal responsabile dell'ufficio, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

La proroga può sempre essere data nel provvedimento di permesso di costruire dal responsabile dell'ufficio, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il titolare del permesso deve richiedere un nuovo permesso di costruire.

Nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni, non completamente utilizzate, il dirigente o responsabile dell'ufficio, può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

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

Il permesso di costruire deve inoltre intendersi automaticamente revocato quando risulti che:

- a) sia stata ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi e regolamenti o alle condizioni inserite nel permesso di costruire od esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 16 - DEROGHE.

Il responsabile dell'ufficio o dirigente, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa deliberazione del Consiglio Comunale può rilasciare permesso di costruire in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nel rispetto:

- delle disposizioni contenute del decreto legislativo 29.0tt.1999, n. 490 “Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali”;
- delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

ART. 17 - MODALITA' PER LE D.I.A.

La denuncia di inizio attività è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni.

La realizzazione della parte non ultimata è subordinata a nuova denuncia.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo, la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti:

- a) la data di ricevimento della denuncia;
- b) l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto;
- c) l'attestazione del professionista abilitato;
- d) gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale competente, ove entro il termine di trenta giorni sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il preventivo intervento.

In caso di falsa attestazione del professionista abilitato, il dirigente informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o integrazioni necessarie per renderla conforme alle normative vigenti al momento della presentazione.

ART. 18 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

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

Con la determinazione del responsabile dell'ufficio, in merito alla variante, non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del responsabile del procedimento sul progetto di variante, entro sessanta giorni dalla sua presentazione, s'intende rifiutata.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non incidano sulla volumetria totale ed i parametri urbanistici, non modifichino la destinazione d'uso e la categoria d'uso, non alterino la sagoma dell'edificio, non violino le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire, possono essere realizzate mediante denuncia di inizio attività.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione allo sportello unico per l'edilizia del loro inizio e che saranno presentate, tali dichiarazioni, prima dell'ultimazione dei lavori.

ART. 19 - RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR.

Il richiedente la permesso di costruire può ricorrere contro la decisione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, relativa alla richiesta di permesso di costruire, entro e non oltre sessanta giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale), nei modi e termini di legge.

CAPITOLO IV

ESECUZIONI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

ART. 20 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE.

Prima dell'inizio dei lavori, almeno dieci giorni prima, il titolare della permesso di costruire o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata allo Sportello Unico per l'Edilizia comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Sportello Unico per l'Edilizia):

- a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
- b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità d'immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, ecc.).

Entro dieci giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al comma precedente, lo Sportello Unico per l'Edilizia comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.

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

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

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

Il titolare della permesso di costruire o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori allo sportello per l'edilizia, ai sensi e per i fini del precedente art. 14.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda allo sportello unico per l'edilizia con indicazione planimetrica dell'area da includere nell'area del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Ai fini della validità dei permessi di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi le concessioni valide il cui inizio non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza della permesso di costruire stessa.

ART. 21 - CONTROLLO COMUNALE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI.

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sull'attività urbanistico-edilizia del territorio comunale e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella permesso di costruire, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

ART. 22 - CAMPIONATURA DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI.

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

ART. 23 - INTERRUZIONE DEI LAVORI.

Nell'eventualità che i lavori dovessero sospesi, il proprietario deve preavvisare il Responsabile del Procedimento affinché questi, se è il caso, sentito il parere del responsabile dell'ufficio comunale, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizione, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

ART. 24 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI.

Il titolare del permesso di costruire o dichiarante inizio attività, ad ultimazione dei lavori, deve comunicare al comune l'ultimazione dei lavori.

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti agibile.

In merito alle dichiarazioni di inizio attività, con l'ultimazione dei lavori, il tecnico abilitato incaricato produrrà il certificato di collaudo con il quale si attesta la conformità del progetto a quanto presentato con la relativa denuncia di inizio attività.

ART. 25 - INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI.

La contravvenzione alla norma del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alla modalità esecutiva fissata nel permesso di costruire e, più in genere a ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione della disposizione legislative e regolamentari delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

Quando l'inosservanza si riferisca a costruzione eseguita a cura dell'Amministrazione statale il dirigente o responsabile dell'ufficio ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici tramite l'ufficio regionale competente a norma di legge urbanistica.

ART. 26 - AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA': PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO..

Nessuna nuova costruzione, sopraelevazione o ricostruzione (parziale o totale), o edifici su cui sono stati effettuati interventi che influiscono sulle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico o rispetto della normativa vigente in materia, può essere adibita all'uso che l'è proprio prima di essere dichiarata agibile da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio.

L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale o artigianale, ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.

Il titolare della permesso di costruire deve richiedere allo sportello unico per l'edilizia, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, con apposita domanda, in carta da bollo, il certificato di agibilità corredata dalla seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione della impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni degli articoli 113 e 127 del testo unico

per l'edilizia, nonché all'art. 1 della legge 9.gen.1991, n. 10 ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 dello stesso testo unico.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda, il responsabile del procedimento.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda, il dirigente o responsabile dell'ufficio, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico;
- b) certificato del competente ufficio della regione attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di legge;
- c) la documentazione prodotta dai richiedenti;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

Trascorso inutilmente tale termine l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL. In caso di autocertificazione, il termine per la formazione del silenzio-assenso è di sessanta giorni.

Il termine dei trenta giorni fissato per il rilascio della agibilità può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

Il tale ultimo caso il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

CAPITOLO V

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per i permessi di costruire relativi ad opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

ART. 27 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome e cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza e del calcolatore delle opere in c.a.;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) estremi del permesso di costruire con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme di sicurezza.

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

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

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno

munito di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della permesso di costruire o D.I.A e dei disegni progettuali.

ART. 28 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI - PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI.

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

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

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 utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale.

I luoghi per gli scarichi pubblici devono essere autorizzati dal dirigente o responsabile dell'ufficio del comune e di essi è data l'indicazione nel permesso rilasciato nel comune. I materiali scaricati debbono essere spianati in modo da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

E' assolutamente vietato impasti di qualsiasi genere senza opportuni strati a protezione del suolo pubblico.

ART. 29 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE.

Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori ed il costruttore sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere in ottemperanza dei piani di sicurezza come per legge.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio può fare controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

In merito alle contravvenzioni alle norme urbanistico-edilizie si applicano le disposizioni legge della n° 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 30 - MANOMISSIONE DEL SUOLO STRADALE.

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza permesso del responsabile dell'ufficio comunale preposto, il quale indicherà le norme da osservare nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio del permesso è subordinata al pagamento della relativa tassa.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il titolare del permesso medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso allo Sportello Unico per l'Edilizia ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

Le opere di ripristino e restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del titolare stesso. Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione del responsabile dell'ufficio, dovrà essere rifusa entro 10 giorni dall'avviso di pagamento.

SEZIONE II[^]

PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO VI

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 31 - SALUBRITA' DEL TERRENO.

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

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

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

ART. 32 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno sessanta centimetri dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei.

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

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

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

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

ART. 33 - ISOLAMENTO TERMICO.

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste devono rispettare la legislazione vigente in

materia di coibenza e di consumo energetico.

Qualora le specifiche destinazioni lo richiedano, le unità immobiliari devono essere munite di impianti di riscaldamento.

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

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

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla Legge n.10 del 09.01.1991 e dal suo regolamento di attuazione D.P.R. 26.ago.93 n° 412 e sue appendici.

ART. 34 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE.

In base ai contenuti della legislazione vigente (L. 10.05.1976, n.319 - G.U. n.141 del 29.05.76 e successive modifiche ed integrazioni, D.L. 10.08.76, n.544 e L. 08.10.76, n.690), le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendono acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

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

- acque luride:

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

- acque inquinanti:

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

ART. 35 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE.

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

Per il deflusso delle acque nere e luride, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazione autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione

fino alla copertura. Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

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

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

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

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

Gli allacciamenti alle reti della pubblica fognatura, anche se resi obbligatori dal comune, sono costruiti a cura dell'E.A.A.P. ed a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire.

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

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

I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto □, tanto i canali di gronda quanto i tubi di carico.

I tubi non debbono trovarsi a contatto con le pareti delle rispettive incassature.

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

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

Nelle vie ove manchi la fogna stradale, ma si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immessi in questi le sole acque meteoriche, dei tetti e dei cortili.

ART. 36 - RIFORMIMENTO IDRICO.

Qualunque costruzione deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio autorizzato e l'uso deve essere consentito dal competente ufficio dell'ASL.

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

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

ART. 37 - IMPIANTO ELETTRICO.

Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 38 - ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONE.

Tutti i locali destinati a servizi sprovvisti di aperture 'esterno, devono essere dotati di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno due metri al di sopra del tetto o terrazza.

Le canne fumarie, se esterne alla muratura o tamponatura, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

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

ART. 39 - IMPIANTI SPECIALI.

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve comunque essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione Comunale, su parere del responsabile dell'ASL, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti.

Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegato uno schema d'impianto prima dell'effettivo rilascio del permesso di costruire deve essere invece presentato il progetto esecutivo e dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario e da un tecnico abilitato.

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

ART. 40 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI.

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, artt. n. 216-217 del R.D. 27.7.34, n° 1265, Suppl. G.U. n. 186 del 9.8.34 - T.U. Leggi sanitarie e D.M. 23.12.76, n. 9, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

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

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 41 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI.

Ai fini della prevenzione degli incendi, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato ed altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di un'unità immobiliare non può essere inferiore a mt. 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori;
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato, e cm. 30 se in muratura di tufo.

ART. 42 - CENTRALI TERMICHE.

Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere caratteristiche di resistenti al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale di fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog), deve essere realizzata con strutture in c.a. prive di aperture;
- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale di fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla vigente legislazione;

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

ART. 43 - AUTORIMESSE.

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in materiale incombustibile e resistente al fuoco o resi tali. In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva autorizzazione del Comando dei VV.FF., il progetto esecutivo delle strutture;

2) l'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori ed altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale;

3) le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire contemporaneamente il transito di due autoveicoli nei due sensi comunque non inferiore a mt. 4,00;

4) l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2,50;

5) in posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a m. 30; le scale devono essere racchiuse in gabbie di muratura dotata al piede di porta metallica. Tali scale possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi nel muro;

6) gli impianti elettrici devono essere a regola d'arte e conformi alle norme CEI;

7) gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina o al pozzo nero, di idoneo pozzetto a trappola;

8) nelle autorimesse interrato non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamma libera o a verniciatura;

9) in prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installata una bocca antincendio da mm. 45 UNI derivata direttamente dall'acquedotto cittadino, posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata tale da poter battere ogni punto del locale;

10) devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da lt.10 o di tipo equivalente ogni 60 mq. di superficie utile;

11) qualora il locale in questione sia previsto in aderenza ad edifici destinati a collettività (scuole, teatri, cinematografi, grandi empori, ecc.) deve essere presentato un grafico riprodotto l'esatta situazione dei luoghi;

12) l'autorimessa deve avere aperture di aerazione naturale non inferiori, a secondo dell'ubicazione e della altezza dell'autorimessa a quelle di seguito indicate, integrate, per tutte le autorimesse ai piani interrati e per quelle a piano terra aventi superficie di aerazione su di un solo lato, da impianti di aerazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato.

Le canalizzazioni di immissione od estrazione dell'aria devono essere in lamiera. In caso di impianto ad estrazione d'aria le prese di aspirazione devono essere a 40-60 cm. dal pavimento ed il canale di espulsione deve terminare a mt.1 oltre la copertura del fabbricato soprastante o adiacente l'autorimessa.

La superficie di aerazione naturale non può in alcun caso essere inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento.

Una frazione della superficie dei vani di aerazione naturale deve essere completamente priva di serramenti con aperture create su almeno due pareti esterne in basso, in prossimità del pavimento, ed in alto in prossimità dei soffitti dei locali.

ART. 44 - IMPIANTI IDRICI DI DIFESA ANTINCENDIO

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendio:

- a) fabbricati destinati alla collettività o con un discreto afflusso di pubblico quali:
 - grandi sale di riunione capaci di almeno 100 persone, sale cinematografiche, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini, ecc.;
- b) le costruzioni con particolare destinazione d'uso quali:
 - depositi di combustibile, di legname, scuderie, autorimesse, ecc.

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dal Comando dei VV.FF.

ART. 45 - NULLA-OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO.

Il nulla-osta del Comando dei VV.FF. è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, di cui al precedente art. 26 del presente Regolamento, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.), di autorimesse, di centrali termiche e comunque per tutti i fabbricati che prevedano attività soggette ai controlli di prevenzione antincendio in base alle disposizioni legislative vigenti.

ART. 46 - CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO.

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di mt. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna al fabbricato.

ART. 47 - RINVIO A LEGGI PARTICOLARI.

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

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

CAPITOLO VIII

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITA'

ART. 48 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.

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

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

La categoria A1 comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettivo;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura e 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-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini: depositi ed archivi dove per la permanenza delle persone prolungata oltre le operazioni di scarico, carico e pulizia.

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 m. di lunghezza;
- b) magazzini e depositi in genere;
- c) autorimesse di solo posteggio;
- d) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- e) lavanderia e stenditoi;
- f) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq 12;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale.

ART. 49 - 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. 48 non deve essere inferiore a m. 2,70.

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

- 2) locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 48 non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti

specifici.

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

3) locali di categoria S

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

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1

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

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

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

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

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

2) locali di categoria A2

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

3) locali di categoria S

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art.48 devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

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

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

I locali S2 di cui alla lettera f) del precedente art.56, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione.

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

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

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie utile del pavimento e comunque mai inferiore a mq.

2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

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

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

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

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

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

ART. 50 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI.

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

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

ART. 51 - SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI.

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

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

La parte sovrastante il soppalco può essere adibita a deposito e ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima del 30% del locale stesso, con altezza minima netta di mt. 2,00 sia al di sotto che al di sopra

del soppalco.

ART. 52 - PIANI SEMINTERRATI.

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

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

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

ART. 53 - PIANI INTERRATI.

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

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

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

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

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

ART. 54 - SOTTOTETTI.

I locali sotto le falde dei tetti possono essere dichiarati agibili e non ai fini abitativi.

Quelli non agibili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere

altezze medie eccedenti i mt.2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori tecnici.

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di agibilità di cui al precedente art. 48, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

CAPITOLO IX

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.

ART. 55 - PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE "DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE".

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

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

Il rilascio del permesso di costruire da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinata ad un'effettiva verifica tecnica, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'agibilità della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

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

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

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

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

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

Tutti gli edifici privati saranno realizzati nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia.

ART. 56 - PERCORSI PEDONALI.

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

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di mt.1,50.

Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm..2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

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

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

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

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

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di mt. 1,50, ogni mt. 10 di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un corridoio sopraelevato di cm.10 da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di mt.0,80, e prolungato per mt.0,50 nelle zone di piano, posto lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

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

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

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

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

ART. 57 - PARCHEGGI PUBBLICI E/O DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 58 - ACCESSI.

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 59 - PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE.

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

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

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

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

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

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

ART. 60 - SCALE.

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm. 30;
- alzata massima cm.16.

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

In caso di disegno discontinuo l'oggetto del grado rispettato al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm. 2 ed un massimo di cm. 2,5.

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di un metro.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 61 - RAMPE.

- Categoria A - la larghezza minima di una rampa deve essere di mt. 1,50.

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art.62 e se precedute e seguite dai ripiani di lunghezza minima di mt. 1,50 ciascuno.

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

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

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

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

ART. 62 - ASCENSORI.

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

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

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

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

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

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

- Categoria B - Per questa categoria almeno uno degli ascensori presenti nell'edificio, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali, ecc.), deve avere le seguenti caratteristiche:
a) cabina con dimensioni interne minime di mt. 0,90 x 1,30 con apertura sul lato più corto;

- b) porte a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di mt. 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di mt. 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm.50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

ART. 63 - CORRIDOI E PASSAGGI.

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

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

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

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

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

ART. 64 - PORTE.

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

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

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

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

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

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti

ad assicurare un'immediata percezione.

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

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

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

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

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

ART. 65 - PAVIMENTI.

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

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

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

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

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

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

ART. 66 - LOCALI IGIENICI.

Categoria A - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente

dimensionati ed attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

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

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

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di mt. 0,80 x 1,80.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un altro corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) dalla tazza wc ad una distanza dell'asse wc di cm. 40 e dalla parete posteriore di cm.15 in modo da poter essere solidalmente afferrato dalla mano destra da parte di chi usa la tazza wc.

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

I corrimano orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da un pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione d'eventuale richiesta di assistenza.

- Categoria B - Per questa categoria, in particolare le unità immobiliari destinate ad attività collettiva, al fine di un'eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art.61 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, mt. 1,80 x 1,80;
- porte di accesso con luce netta minima pari a mt. 0,80.

ART. 67 - APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE.

- Categoria A - In tutti gli edifici gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli d'allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico devono essere posti ad un'altezza massima di mt. 0,90 dal pavimento.

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

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

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne l'immediata percezione visiva ed acustica.

- Categoria B - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

ART. 68 - IMPIANTI TELEFONICI.

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica ed il pavimento esterno non deve essere superiore a cm. 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a mt. 0,90 x 1,30;
- la porta d'accesso apribile verso l'esterno deve avere una netta minima di mt.0,85;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di mt. 0.90 dal pavimento;
- sulla parete dove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di mt. 0,45;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di mt..0,80.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. Apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra mt. 0,70 e 0,90 dal pavimento isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime di mt. 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza pari a mt. 0.80 ed il pavimento della cabina deve avere un dislivello massimo pari a cm. 2,5.

ART. 69 - SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI.

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni e spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblici o di interesse sociale almeno una delle sale deve essere utilizzabili da persone con ridotte o impedito capacità motoria.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordati con rampa o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;

- essere dotati di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso ricavate tra le fila delle poltrone e riservate alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni 400 o frazione di 400 posti normali.

Lo stallone deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza mt. 1,20 - 1,40;

- larghezza mt. 1,10;

- spazio libero, anteriore posteriore, per la manovra d'uscita, di larghezza pari a quella dello stallone e di lunghezza minima di mt.1,00;

- il pavimento dello stallone deve essere orizzontale.

CAPITOLO X

PRESCRIZIONI VARIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI

ART. 70 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

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

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

ART. 71 - ZOCCOLATURE.

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

Particolari esigenze tecniche architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziata richiesta da parte dello sportello unico per l'edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 72 - ELEMENTI AGGETTANTI.

Nessun oggetto maggiore di cm.10 può essere ammesso al di sotto della quota di mt 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio Tale divieto vale anche nei casi di oggetti di tipo mobile o provvisorio quale ad esempio porte e persiane.

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

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva di eventuale marciapiedi) inferiore a mt.8, non possono collocarsi ad altezza minore di mt 3,50 sopra il piano dei marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio dei marciapiede verso l'esterno.

Ove non esista il marciapiede l'altezza minima di tale aggetti non potrà essere minore di mt. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto al piano stradale o al piano del marciapiede.

I balconi coperti e circondati da pareti, anche se finestrato (bow-window) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a mt 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow-windows non devono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre una decimo della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico Tale sporgenza non può oltrepassare mt. 1,20 del filo del fabbricato.

Costruzione in aggetto su fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche private di larghezza non inferiore a mt. 14; con le limitazioni dei balconi e dei bow-window, ma con sporgenza massima non superiore ad una ventesimo della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nei suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale.

I bow-window le costruzioni in aggetto ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici contigui.

La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a mt.3,00 per i bow-window e le costruzioni in aggetto, mt. 1,50 per i balconi.

Qualsiasi aggetto con la sola esclusione della sporgenza dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, si considera nei riguardi del distacco minimo tra i fabbricati e della distanza minima dai confini di cui al precedente art. 4.

Indipendentemente dalle limitazioni innanzi descritte, qualsiasi aggetto potrà essere vietato o ridotto in riferimento all'ambiente e/o ai caratteri degli edifici contigui.

ART. 73 - INTERCAPEDINI.

Nel caso di intercapedine relativa ai locali seminterrati o interrati, essa deve esser dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza inferiore ad un terzo della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quantomeno ispezionabile.

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite con il precedente art. 26, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione comunale.

ART. 74 - COPERTURE - VOLUMI TECNICI.

Le coperture, i loro aggetti ed i loro volumi tecnici sporgenti da essa devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

I volumi tecnici devono essere esclusivamente destinati al contenimento della apparecchiatura e delle installazioni occorrenti per l'esigenza degli impianti tecnici dell'edificio, alle scale di sicurezza e di accesso sulle coperture.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che coinvolgano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, sia esterni al fabbricato debbono essere realizzati con materiale indeformabile per un'altezza minima di mt.2,50.

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

Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione d'energia alternativa.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali.

A tale scopo è consentita, previo specifico permesso, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere contenuti entro l'inclinata di 1/1.

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze dei fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere altezza maggiore di mt.3,00 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse all'impianti installati.

ART. 75 SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI.

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a mt. 1,00, che potranno essere sormontati da ringhiere sino ad un'altezza massima di mt. 2,20.

ART. 76 - USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI.

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

Le uscite da locali o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari a almeno mt.3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza di almeno mt. 10,00 misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

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

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposte opportune griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. IX, art. 61.

ART. 77 - MARCIAPIEDI E PORTICATI.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono esser lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'ufficio preposto.

I proprietari degli edifici prospettante é predetti spazi sono tenuti ad eseguire a propria cura e spese o a rimborsare al comune l'intero onere richiesto per l'esecuzione della prima pavimentazione dei marciapiedi i portici fronteggianti le rispettive proprietà.

E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque dei ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibile - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a mt. 0,30.

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

I marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a mt. 1,20.

ART. 78 - RECINZIONI.

Le aree non edificate fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendono eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli enti preposti.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

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

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

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

ART. 79- CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA.

Tutti gli edifici di abitazione individuale e collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di essi di cassette per il recapito della corrispondenza, atte a raccogliere la normale corrispondenza giornali e riviste.

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

ART. 80 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO.

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

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

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempimenti, a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombrò e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente- art.1, n.3, T.U. 26.06.24, n.1058 - e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO XI

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.

ART. 81 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI.

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e l'eventuali aree a servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/i privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiale e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti estere, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua ed i cavi telefonici ed elettrici, non devono esser posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo da consentire un'idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del comune stesso, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengano rilevati abusi, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza l'ufficio comunale può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

ART. 82 - TINTEGGIATURA E RIVESTIMENTI.

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento igienico e edilizio, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella permesso di costruire e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione della tinteggiatura o del rivestimento.

Per gli interventi nelle zone omogenee di tipo A devono osservarsi le prescrizioni delle norme tecniche di attuazione.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 83 - DECORO E ARREDO URBANO.

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive ecc., debbono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e rispettare le prescrizioni del presente Regolamento Edilizio e devono essere permessi.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.), devono esser realizzati in modo da essere agibili ed utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotta o impedita capacità motoria.

ART. 84 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE IN GENERE.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si intende realizzare, con la precisazione, anche attraverso

opportuni dettagli, dei materiali e dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve essere inoltre dimostrato, attraverso schizzi, prospetti e/e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere massima facilità di pulizia e di manutenzione.

Negli edifici ricadenti nella zona omogenea di tipo A sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm.10.

E' consentito di opporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm.50 e comunque non superiore a mt 1,20 ed ad un'altezza non inferiore a mt.2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegna è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale, che richiedono la contemporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupante il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il responsabile dell'ufficio comunale può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, il risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelli esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano esse collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producano abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di

valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistano vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, il permesso è dato previa autorizzazione da parte del richiedente del nullaosta della competente autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia. Sono comunque vietate in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'ente concedente, nonché dal Responsabile del Procedimento.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 85 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO.

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, la posizione di porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed é loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relativa a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma,

dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardo costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le Autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

ART. 86 - TABELLE E NUMERI CIVICI.

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che ai proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al comune il numero civico, di realizzarlo secondo il modello stabilito dal comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, di non occultarli alla pubblica via e di sostenere le spese di ripristino nei casi che fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Qualora il proprietario non proceda alla riproduzione del numero civico nel modo prescritto, o non lo ripristina qualora sia distrutto o danneggiato, vi provvede d'ufficio il comune a totale spesa del proprietario.

Nei casi di demolizioni di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare allo Sportello Unico per l'Edilizia i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

ART. 87 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO.

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi d'interesse archeologico, artistico, storico ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata allo Sportello Unico per l'Edilizia, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio artistico.

ART. 88 - PARCHEGGI.

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni da parcheggio nel rispetto della legislazione vigente.

CAPITOLO XII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI.

ART. 89 - NORME EDILIZIE.

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazione, devono essere possibilmente isolate, in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Si applicano alle costruzioni rurali tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

Il pavimento del piano terreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di mt. 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello del cortile, e mt. 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acqua e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a mt. 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quella dell'aia, dei cortili, ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli ascensori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 48.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica anche prodotta con generatore autonomo.

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica e/o tecnica, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, può derogare a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 90 - NORME IGIENICHE.

Ogni abitazione rurale deve esser provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igieniche vigenti, chiuso e provvisto di pompa, o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le cisterne sono permesse per uso potabile solo dove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti della cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono esser munite di un deviatore di scarico per l'esclusione della prima acqua piovana e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve esser chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e uso deve esser consentito dall'ufficiale sanitario.

La copertura dei pozzi deve esser contornata da uno spazio libero con pavimenti in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento delle acque.

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno della casa rurale si richiama quanto stabilito nei precedenti articoli.

Ogni alloggio deve esser provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 41 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno e doccia e lavabo, accessibili da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico della acqua piovana, nere e luride devono esser osservate le disposizioni del precedente art. 35.

Gli impianti per la depurazione della acqua piovana devono esser sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono esser adibiti appositi locali.

I locali destinati ad uso di porcilaie, pollaio, conigliere e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 91 - IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ED ACQUA CALDA.

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni od opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, l'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza esser alimentati mediante fonte energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

L'Amministrazione comunale, anche ai sensi della legislazione vigente, promuoverà incentivi per tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono esser realizzati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

ART. 92 - MANUENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI.

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel precedente art. 81, le abitazioni rurali devono esser mantenute in modo conforme all'esigenza dell'agibilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 93 - COLLEGAMENTI ALLA VIABILITA'.

Le abitazioni rurali devono esser collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

ART. 94 - CONDIZIONE MINIMA DI AGIBILITA' DELLE ABITAZIONI RURALI ESISTENTI.

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni del presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di agibilità:

- 1) intorno alla casa deve esser costruito un marciapiede della larghezza minima di mt 1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché quelle nere e luride deve esser effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 35;
- 3) sono proibiti solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie dello spessore minimo di cm. 10 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento purché l'altezza non risulti inferiore a mt. 2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto di non poter provvedere ad un'accurata pulizia;

6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere atte a rendere i muri permanentemente asciutti;

7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve aver almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione da garantire la sicurezza vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno. Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognante, ecc.), le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

ART. 95 - OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI AGIBILITA'.

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 96 - ISPEZIONI DELL'ASL - SANZIONI.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può far compiere all'A.S.L. competente ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle e concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico ecc., al fine di constatarne la corrispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inagibile, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il dirigente comunale, sentito l'ufficio preposto dell'A.S.L. può far eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 97 - STALLE E CONCIMAIE.

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno mt. 10, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e le fasce di rispetto prescritte nello strumento urbanistico vigente.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamentari statali e regionali vigenti a riguardo ed avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento della stalla deve essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alle concimaie con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore a mt.10 dai fabbricati.

Le stalle devono avere pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costituite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamentari statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua, e da qualsiasi abitazione di pubblica via, almeno mt. 25,00.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, sentito l'ufficio dell'ASL preposto, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori delle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di mt.100 da qualunque abitazione e non meno mt. 50 da pozzi di acqua potabile, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO XIII

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

ART. 98 - MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE

In riferimento ai contenuti di cui all'art. 2.02 (indirizzi di tutela) e art. 3.05 (direttive di tutela) del PUTT/P della Regione, l'attività di coltivazione di cave e di ampliamento di quelle esistenti, ferma restando la disciplina di cui alla L.R. n. 37/85 e le competenze del Ministero dell'Ambiente, deve coniugarsi con le finalità della tutela del paesaggio e con la disciplina connessa del PUTT/P.

ART. 99 - DOMANDA PER APERTURA DI CAVE - DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

Alla domanda per ottenere l'autorizzazione per aperture e coltivazione di cave, salvo quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 35/85, i documenti a corredo della stessa dovranno essere quelli previsti nell'allegato 3 del PUTT/P regionale.

Fermo restando l'adeguamento del presente PRG al PUTT/P, nei caso di nuove domande o ampliamenti ad attività esistenti l'autorizzazione paesaggistica sarà rilasciata dal dirigente o responsabile dell'ufficio comunale preposto.

SEZIONE III

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

CAPITOLO XIV

PIANO URBANISTICO ESECUTIVO.

Tale strumento si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme del PRG, e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio fra il PRG ed il progetto diretto.

Gli interventi urbanistici esecutivi (PUE) possono essere redatti e proposti dal comune, dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51% degli immobili compresi entro il perimetro del comparto individuato nelle tavole del PRG o di iniziativa mista e può apportare variazioni al PRG qualora non incida nelle previsioni strutturali del PRG stesso, ferma l'applicazione del procedimento previsto dall'art. 16 della L.R. n.20/2001.

La deliberazione di approvazione dei PUE ha efficacia di dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza degli interventi ivi previsti.

I PUE sono attuati in un tempo non maggiore di dieci anni, salvo specifiche disposizioni di leggi statali. Decorsi tali termini decade, ai fini espropriativi, gli effetti di pubblica utilità delle opere previste.

Tali strumenti sono:

- a) lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- b) piani di recupero.

ART. 100 - LOTTIZZAZIONE DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO.

Il piano di lottizzazione precisa ed esegue le prescrizioni e previsioni del PRG secondo la disciplina delle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Sono considerate lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziali, turistica, industriale, artigianale, commerciale e comunque tutti gli insediamenti per i quali lo strumento urbanistico generale non preveda l'intervento diretto;
- b) le iniziative comunque tendenti frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazioni i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente edificati.

In sede di rilascio di singolo permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di permesso di costruire, e ciò al fine di evitare che attraverso singoli permessi si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

ART. 101 – NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE.

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

ART. 102 - REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE.

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

ART. 103 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE.

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente, devono presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere il permesso per lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio devono essere allegati i seguenti documenti:

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

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

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

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

3) nei casi in cui l'area da lottizzare non sia inserita in territorio costruito, la domanda deve essere corredata dalla documentazione prevista nell'allegato A1 del PUTT/P della Regione al fine della verifica di compatibilità paesaggistica;

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

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

5) il progetto di massima e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei loro allacciamenti;

6) il progetto planovolumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazioni delle tipologie edilizie, specificatamente in ordine all'arredo urbano;

7) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratti autentico, in scala 1:1.000 o 1:2.000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

8) le norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del piano di lottizzazione;

9) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificare l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;

B) lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

ART.104 - CONTENUTO DELLE CONVENZIONI.

La convenzione deve prevedere essenzialmente la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutto quanto previsto dalla legislazione regionale vigente.

ART. 105 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E SUA VALIDITA'.

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del piano di lottizzazione e relativo schema di convenzione sono fissati dall'art. 16 della L.R. n° 20 del 27.lug.2001.

Successivamente all'approvazione del PUE, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dall'apposita convenzione.

La convenzione, secondo lo schema approvato con delibera consiliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cure e spese del lottizzante. Successivamente il responsabile dell'ufficio comunale rilascia il permesso alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

La mancata stipula della convenzione entro il termine di gg. 360 dalla data di approvazione definitiva della lottizzazione, ne comporta la decadenza.

ART. 106 – MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE. DIVIETO DI COMPENSAZIONE.

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

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di distribuzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i

concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

ART. 107 – PERMESSI DI COSTRUIRE NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI.

Per la domanda ed il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nella Sezione I del presente Regolamento.

ART. 108 - PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 6 del presente Regolamento.

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

ART. 109 - PENALITA' PER INADEMPIENZA, SVINCOLI DELLA CAUZIONE.

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

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiore all'80% di quelle complessivamente previsto, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo, da effettuarsi a cura e spese del comune, di almeno l' 80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

ART 110 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO.

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

ART. 111 - PIANI DI RECUPERO - ELABORATI.

Il piano di recupero è di iniziativa privata quando i proprietari degli immobili sottoposti a piani di recupero, rappresentano in base all'imponibile catastale almeno il 51% degli immobili interessati, e gli stessi presentino una "proposta di piano".

Gli elaborati del Piano di Recupero sono di seguito riportati:

- a) stralci degli elaborati del PRG attinenti al Piano di Recupero;
- b) rappresentazione su mappe catastali dell'unità minima di intervento;
- c) planimetria di Piano di Recupero ridotta alla scala della tavola di PRG;
- d) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- e) studi compositi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; specificazioni in ordine all'arredo urbano;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano di Recupero;
- g) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano di Recupero;
- h) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il comune e i privati;
- i) convenzione;
- l) verifica di compatibilità paesaggistica.

ART. 112 - PROCEDURA PER L'ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano di Recupero sono fissati dall'art. 16 della L.R. n° 20/2001.

CAPITOLO XV

DISCIPLINA DI ALTRI PERMESSI.

ART. 113 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.), nonché destinate al ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine o altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacolo, rappresentazioni, ecc. è soggetta a permesso da parte dello sportello unico per l'edilizia, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

Il dirigente o responsabile dell'ufficio può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele.

ART. 114 - CRITERI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso d'installazioni di tendoni o similari per manifestazioni e spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore a 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. 115 - DEPOSITI DI MATERIALE SU AREE SCOPERTE.

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempre ché, a giudizio del Responsabile del Procedimento e sentiti il tecnico e l'ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

In alternativa alla zona produttiva è possibile dislocarli in zona agricola alle condizioni contenute nelle N.T.A.

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

ART. 116 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO,

SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO.

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previo permesso specifico del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, il quale può accordarlo, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il dirigente, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazi pubblici con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente regolamento.

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

Il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può permettere 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 del permesso di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il responsabile dell'ufficio può prescrivere la costituzione di un deposito presso la tesoreria comunale sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, il relativo permesso è subordinato alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati nell'articolo relativo alle norme di salvaguardia del presente regolamento edilizio.

ART. 117 - ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE.

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e di merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal responsabile dell'ufficio comunale, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione e a tutela delle incolumità pubbliche.

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

ART. 118 - ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI.

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del responsabile dell'ufficio comunale, sentito il parere dell'ufficio ASL.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e dalla 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 e ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

ART. 119 - TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Responsabile del Procedimento, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla osta di altri organi statali e regionali.

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

- 1) permettere l'attiggiamento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del comune per l'esigenza della popolazione, qualora dovesse essere disposta per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per mc. non superiore ad 1/10 del canone vigente per l'utenza domestica rapportato del pari al metro cubo.

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

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

ART. 120 - APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE E AREE PUBBLICHE.

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade e aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del responsabile dell'ufficio comunale e sempre subordinatamente al nulla osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

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

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

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti articoli.

ART. 121 - IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA.

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previo permesso del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale, l'installazione di impianti per la captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.), per uso di riscaldamento o altro.

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

SEZIONE IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

CAPITOLO XVI

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI.

ART. 122 – ATTIVITA' DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE E MODALITA'.

Ai sensi della legislazione vigente il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale esercita, mediante funzionari ed agenti del comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale, ai fini di verificare la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nel permesso di costruire e/o dichiarazioni di inizio attività e, più in generale, la osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione dal titolare il permesso di costruire e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore della visita effettuata con le risultanze della medesima e darne immediata comunicazione al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica nei entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 123 - PROVVEDIMENTI.

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il dirigente o responsabile dell'ufficio comunale ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite.

L'ordinanza di sospensione e i successivi provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura dello sportello unico per l'edilizia, per mezzo di messo comunale o ufficiale giudiziario al proprietario e agli eventuali aventi titolo, in applicazione della L.N. n. 47 del 28.febb.'85 e successive modifiche ed integrazioni

ART. 124 - CONTRAVVENZIONI.

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 03.03.1934, n. 383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico sanitarie 27.07.1938, n.1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico edilizia sono punite con penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

ART. 125 - SANZIONI AMMINISTRATIVE.

Il mancato o omesso versamento del contributo afferente alla permesso di costruire nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente regolamento comporta:

- a) l'aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) l'aumento del contributo in misura pari al 20% qualora, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- d) l'aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lettera b) il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni.

Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al primo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del primo comma, il comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'art. 43 del Testo Unico per l'Edilizia

ART. 126 - POTERI SOSTITUTIVI.

Per quanto concerne la sostituzione nella vigilanza dello sportello unico per l'edilizia e l'annullamento di provvedimenti illegittimi valgono le disposizioni contenute negli articoli 49 e 50 della legge regionale n.56/80.

ART. 127 - SANZIONI PENALI.

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previste dai precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e

modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dal permesso di costruire, nonché per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza della permesso di costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali a riguardo previste dalla vigente disposizione di legge.

ART. 128 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI.

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

ART. 129 - DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI.

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire o denuncia di inizio attività nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30.gen.1997 e per i quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17.mar.1985.

Per le opere iniziate anteriormente al 30.gen.1977 si seguiranno le prescrizioni dell'art 48, 3° comma del Testo Unico per l'Edilizia.

ART. 130 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliori igieniche che risulteranno indispensabili.

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

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

ART. 131 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.

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

Il dirigente l'ufficio comunale, per motivi di pubblico interesse, sentita se del caso, l'autorità regionale competente, ordina la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

ART. 132 - SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO.

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza permesso del comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

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

Il permesso all'occupazione del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

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

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

ART. 133 - OPERE GIA' PERMESSE.

Le opere ed i lavori già permessi e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui alla Sezione III devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

ART. 134 - MISURE DI SALVAGUARDIA.

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, il permesso di costruire può essere rilasciato dal dirigente o responsabile dell'ufficio comunale per gli interventi previsti in zone dove è ammesso il singolo permesso di costruire ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente.

ART. 135 - NORME ABROGATE.

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

ART. 136 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO.

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione secondo le modalità fissate dalle leggi vigenti in materia.

INDICE GENERALE

SEZIONE I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - NORME GENERALI

	Pag.
Art. 1 - Contenuto ed ambito del Regolamento Edilizio	2
Art. 2 - Definizione degli interventi edilizi.	2
Art. 3 - Definizione di indici e parametri urbanistiche ed edilizi.	5
Art. 4 - Distanze, distacchi e altezze.	8
Art. 5 - Allineamenti degli edifici.	11
Art. 6 - Opere soggette a permesso di costruire.	11
Art. 7 - Opere soggette ad D.I.A.	10
Art. 8 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza.	10
Art. 9 - Contributo per il rilascio della permesso di costruire.	11

CAPITOLO II - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E COMUNICAZIONE DI D.I.A..

Art. 10 - Richiesta di permesso di costruire.	13
Art. 11 - Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire.	14
Art. 12 – Modalità e documentazione per D.I.A.	16

CAPITOLO III – RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDATA’ DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE DENUZIE DI INIZIO ATTIVITA’.

Art. 13 – Procedure per il rilascio della permesso di costruire.	17
Art. 14 - Efficacia e validità della permesso di costruire - Responsabilità.	19
Art. 15 - Decadenza, rinnovo e revoca dei permessi di costruire.	19
Art. 16 - Deroghe.	20
Art. 17 - Modalità per le D.I.A.	20
Art. 18 - Varianti al progetto approvato oggetto di permesso di costruire.	21
Art. 19 - Ricorso del richiedente al T.A.R.	21

CAPITOLO IV - ESECUZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE.

Art. 20 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.	23
Art. 21 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.	24
Art. 22 - Campionatura delle tinte e dei rivestimenti.	24
Art. 23 - Interruzione dei lavori.	24
Art. 24 - Ultimazione dei lavori.	24
Art. 25 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.	25
Art. 26 - Autorizzazione di agibilità.	25

CAPITOLO V - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 27 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.	27
Art. 28 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri .	28
Art. 29 - Responsabilità degli esecutori delle opere.	28
Art. 30 - Manomissione del suolo stradale.	29

SEZIONE II - PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVI

CAPITOLO VI - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 31 - Salubrità del terreno.	31
Art. 32 - Isolamento dall'umidità.	31
Art. 33 - Isolamento termico.	31
Art. 34 - Classificazione delle acque.	32
Art. 35 - Modalità di scarico delle acque.	32
Art. 36 - Rifornimento idrico.	33
Art. 37 - Impianto elettrico.	34
Art. 38 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni.	34
Art. 39 - Impianti speciali.	35
Art. 40 - Impianti per le lavorazioni insalubri.	35

CAPITOLO VII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO.

Art. 41 - Caratteristiche dei fabbricati.	36
Art. 42 - Centrali termiche.	36
Art. 43 - Autorimesse.	37
Art. 44 - Impianti idrici di difesa antincendio.	38
Art. 45 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco.	38
art. 46 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.	38
Art. 47 - Rinvio a leggi particolari.	39

CAPITOLO VIII - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER AGIBILITA'

Art. 48 - Classificazione dei locali.	40
Art. 49 - Caratteristiche dei locali.	41
Art. 50 - Classificazione dei piani.	44
Art. 51 - Soffitti inclinati e soppalchi.	44
Art. 52 - Piani seminterrati.	45
Art. 53 - Piani interrati.	45
Art. 54 - Sottetetti.	45

CAPITOLO IX - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE.

Art. 55 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche".	47
Art. 56 - Percorsi pedonali.	48
Art. 57 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina.	49
Art. 58 - Accessi.	50
Art. 59 - Piattaforma di distribuzione.	50
Art. 60 - Scale.	51
Art. 61 - Rampe.	52
Art. 62 - Ascensori.	53
Art. 63 - Corridoi e passaggi.	54
Art. 64 - Porte.	54
Art. 65 - Pavimenti .	55
Art. 66 - Locali igienici.	55
Art. 67 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione.	57
Art. 68 - Impianti telefonici.	57
Art. 69 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.	58

CAPITOLO X - PRESCRIZIONI VARIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI.

Art. 70 - Norme di buona costruzione.	60
Art. 71 - Zoccolature.	60
Art. 72 - Elementi aggettanti.	60
Art. 73 - Intercapedini.	61
Art. 74 - Coperture - volumi tecnici.	62
Art. 75 - Spazi scoperti interni agli edifici ed uso dei distacchi tra fabbricati.	62
Art. 76 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.	63
Art. 77 - Marciapiedi e porticati.	63

Art. 78 – Recinzioni.	64
Art. 79 - Cassette per corrispondenza e contatori di energia elettrica ed acqua.	64
Art. 80 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo.	65

CAPITOLO XI - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO.

Art. 81 - Aspetto e manutenzione degli edifici.	66
Art. 82 - Tinteggiatura e rivestimenti.	66
Art. 83 - Decoro e arredo urbano.	67
Art. 84 - Mostre, vetrine e insegne in genere.	67
Art. 85 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.	69
Art. 86 - Tabelle e numeri civici.	70
Art. 87 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico.	70
Art. 88 - Parcheggi.	70

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

Art. 89 - Norme edilizie.	71
Art. 90 - Norme igieniche.	71
Art. 91 - Impianto di riscaldamento ed acqua calda.	72
Art. 92 - Manutenzione delle abitazioni rurali.	73
Art. 93 - Collegamenti alla viabilità.	73
Art. 94- Condizioni minime di agibilità delle abitazioni rurali esistenti.	73
Art. 95 - Osservanza delle prescrizioni minime di agibilità.	74
Art. 96 – Ispezioni dell'ASL – Sanzioni.	74
Art. 97 - Stalle e concimaie.	75

CAPITOLO XIII - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE.

Art. 98 - Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave.	76
Art. 99 - Domanda per aperture di cave - Documenti tecnici da allegare.	76

SEZIONE III - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI.

CAPITOLO XIV - INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA.

Art. 100 - Lottizzazione di terreno a scopo edilizio.	78
Art. 101 - Nullità dei contratti di compra-vendita nelle lot. non autorizzate.	79
Art. 102 - Redazione dei progetti di lottizzazione.	79
Art. 103 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare.	79
Art. 104 - Contenuto delle convenzioni.	81
Art. 105 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità.	81
Art. 106 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione – Divieto di compensazioni.	81
Art. 107 – Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni.	82
Art. 108 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.	82
Art. 109 - Penalità per inadempienza, svincoli della cauzione.	82
Art. 110 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edificatorio	83
Art. 111 - Piani di recupero - Elaborati.	83
Art. 112 - Procedura per l'adozione ed approvazione del Piano di Recupero.	83

CAPITOLO XV - DISCIPLINA DI ALTRI PERMESSI.

Art. 113 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.	84
Art. 114 - Criteri per il rilascio del permesso di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.	84
Art. 115 - Depositi di materiale su aree scoperte.	85
Art. 116 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.	85
Art. 117 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.	86
Art. 118 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami.	87
Art. 119 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.	87
Art. 120 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche.	87
Art. 121 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.	88

SEZIONE IV - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

CAPITOLO XVII - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI.

Art. 122 - Attività di vigilanza - Organo competente e modalità.	90
Art. 123 – Provvedimenti.	90
Art. 124 – Contravvenzioni.	90
Art. 125 - Sanzioni amministrative.	91
Art. 126 - Poteri sostitutivi.	91
Art. 127 - Sanzioni penali.	91
Art. 128 - Decadenza delle agevolazioni fiscali.	92

Art. 129 - Divieto di allaccio a pubblici servizi.	92
Art. 130 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.	92
Art. 131 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.	92
Art. 132 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo d'aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.	93
Art. 133 - Opere già permesse.	94
Art. 134 - Misure di salvaguardia.	94
Art. 135 – Norme abrogate.	94
Art. 136 - Entrata in vigore del presente Regolamento.	94
Indice Generale.	95

* * * * *