



COMUNE DI ALESSANDRIA DELLA ROCCA

Piano Regolatore Generale

Regolamento Edilizio

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.

1. Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, di costruzione o di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e sulla destinazione d'uso.

2. Le norme del presente regolamento sono integrate dalle leggi e dalle normative specifiche in vigore.

Art. 2 - Limiti e validità del Regolamento Edilizio.

1. Il presente regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale ed è parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale, nonché delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

2. Nel caso di entrata in vigore di nuove norme regionali o di validità nel territorio della Regione Siciliana di norme statali esse si intendono recepite automaticamente dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 3 - Facoltà di deroga.

1. Nei limiti e nelle forme stabilite dalle L. n° 1357/1955 e n° 765/1967 nonché dall'art. 41 quater della L. n° 1150/1942, il Sindaco ha facoltà di concedere deroghe alle norme del presente regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da enti istituzionalmente competenti, e, in casi eccezionali e motivati, alle distanze tra edifici e strade in zona agricola.

2. La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previo convenzionamento dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. n° 1357/1955.
3. La concessione in deroga è subordinata al preventivo nullaosta da parte del Consiglio Comunale da esprimere mediante apposita deliberazione e sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.
4. Giusto art. 4 della L.R. n° 35/'78, la delibera di cui sopra va trasmessa, entro i termini previsti dallo stesso articolo, all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.
5. Non sono consentite deroghe, tranne quelle previste dall'art. 57 della L.R. n° 71/'78, per le prescrizioni di cui all'art. 15 della L.R. n° 78/1976. Non sono, inoltre, derogabili le norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

Art. 4 - Definizioni degli interventi edilizi.

1. Si danno in seguito le seguenti definizioni:

a) **Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" s'intende:

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

b) **Fronte** - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale relativa alle porzioni di facciata più esterne con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

c) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

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

e) **Soprelevazione** - Per "soprelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

f) **Superfettazione** - qualsiasi opera edilizia che non risulti organica al sistema spaziale e figurativo dell'edificio.

g) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" (art.20 lett. a della L.R. 27.12.1978 n.71), si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni o quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. In particolare tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono da comprendere quelli relativi alle seguenti opere:

1. opere di finitura:

- a) tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- b) riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti e delle controsoffittature non portanti, degli infissi interni;
- c) bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di risanamento, sostituzione o inserimento di elementi di impermeabilizzazione o coibentazione, tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- d) tinteggiatura, riparazione e rinnovo delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o

in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

e) risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci o dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.). senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;

f) tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc...;

g) sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture; riparazione o rifacimento del manto di tegole di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato;

2. Opere relative agli impianti tecnologici:

a) riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc...;

b) Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

c) E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti. Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

h) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" (art. 20, lett. b della L.R. 27.12.1978 n.71) si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

1. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

a) Lavori volti al rinnovamento e alla sostituzione delle opere di tamponamento, tramezzatura e varie:

(1) rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;

(2) rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;

(3) rifacimento del manto di copertura di tetti, compresa la grossa orditura, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;

(4) rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:

(1) consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;

- (2) consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- (3) consolidamento delle strutture a volta e degli archi;
- (4) rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- (5) ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

c) Lavori volti alla realizzazione e all'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari:

- (1) realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
- (2) ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- (3) realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità funzionale.

2. E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica della destinazione d'uso. Inoltre gli interventi di manutenzione straordinaria non possono comportare aumento dei volumi della costruzione né delle superfici delle singole unità immobiliari.

3. E' consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

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

i) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" (art.20, lett. c, della L.R. 27.12.1978 n.71) si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

1. **Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. Detti interventi comprendono il ripristino delle parti alterate quali:

- a) il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture. Il ripristino di aperture è consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;
- b) il ripristino degli ambienti interni;

- c) il ripristino o la ricostruzione nella forma più vicina all'originale di parti eventualmente crollate o demolite;
- d) la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;
- e) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.
- f) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali quali murature portanti sia interne che esterne, solai e volte, scale e tetti con ripristino del manto di copertura originale.
- g) la eliminazione delle superfetazioni.
- h) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

2. Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardarne le caratteristiche tipologiche originarie, i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche se abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili. Tali interventi comprendono:

- a) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originari mediante:
 - (1) il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non sia alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
 - (2) il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- b) la conservazione od il ripristino:
 - (1) delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
 - (2) degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
 - (3) del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- c) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, di elementi strutturali quali murature portanti sia esterne che interne, solai e volte, scale e tetti;
- d) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti

l'organismo edilizio, a fini di una riorganizzazione distributiva interna e di un miglioramento della funzionalità;

e) la eliminazione delle superfetazioni;

f) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso.

j) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" (art. 20, lett. d della L.R. 27.12.1978 n.71) si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

1. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

k) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" (art. 20, lett. e della L.R. 27.12.1978 n.71) si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal D.M. 2.4.1968 n.1444 per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi.

l) **Planivolumetrico** - Per "Planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicato la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una impostazione planivolumetrica di base nella quale saranno considerati fissi ed invariabili solo quegli elementi geometrici esplicitamente indicati allo scopo.

Art. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. I parametri urbanistici disciplinano gli interventi urbanizzativi ed edificatori alla scala territoriale, cioè regolano l'utilizzazione "urbana del suolo"; quelli edilizi disciplinano invece gli interventi edificatori alla scala fondiaria, cioè regolano l'utilizzazione "edilizia" del lotto.

2. I parametri territoriali si applicano di norma nei casi di intervento edilizio "indiretto", cioè quando l'edificazione è subordinata ad un intervento urbanistico preventivo; i parametri fondiari si applicano di norma in caso di intervento edilizio "diretto", cioè nei casi in cui le singole concessioni sono successive all'intervento urbanistico oppure non lo richiedono.

3. Se per un dato ambito d'intervento sono prescritti contestualmente parametri sia territoriali che fondiari, se ne verifica di entrambi l'osservanza e si applicano i più restrittivi.

a) **St - Superficie territoriale (mq)**: Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista. Essa comprende:

1. la superficie fondiaria Sf destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;

2. la superficie fondiaria Su destinata alle opere di urbanizzazione primaria e

secondaria previste (delimitate o paramtrate) dal PRG o che si renda necessario reperire in fase d'attuazione delle sue previsioni;

3. le aree stradali Ss esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;

b) Ift - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq): Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

c) Sm – Superficie minima di intervento (mq): E' la superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo preliminare agli interventi edilizi. Può essere delimitato graficamente oppure definito parametricamente.

d) Lm – Superficie minima del lotto (m²): E' la superficie fondiaria minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto.

e) Sf – Superficie fondiaria (m²): E' la superficie dell'area compresa in una determinata zona omogenea, utilizzabile ai fini edificatori, misurata in proiezione orizzontale. Essa pertanto risulta dalla somma della superficie copribile e/o coperta e delle aree scoperte di pertinenza della costruzione.

f) i.f.f. – Indice di fabbricabilità fondiaria (m³/m²): E' il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria.

g) Sc – Superficie coperta di un edificio (m²): Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi in aggetto (balconi chiusi), i porticati, le tettoie, e le pensiline. Non si computano: balconi aperti, cornicioni, gronde, pensiline d'ingresso di superficie non superiore a 6 mq; parti di edificio completamente sotterranee; autorimesse interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm di terra vegetale coltivabile a prato; piscine e vasche all'aperto; aie e concimaie; piani caricatori in zona produttiva. Si computano invece le superfici (in proiezione orizzontale) degli impianti esterni connessi ad attività industriali od artigianali, esclusi quelli di trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi liquidi e gassosi a servizio dell'attività produttiva.

h) Rc – Rapporto di copertura (m²/m²): E' il rapporto percentuale tra la sommatoria delle superfici coperte dei vari edifici esistenti sul lotto e la superficie fondiaria.

i) Su – Superficie utile abitabile (m²): E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata nel netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

j) Snr – Superficie non residenziale (m²): E' la superficie destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Tali superfici riguardano:

1. Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
2. Autorimesse singole o collettive;
3. Androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
4. Logge e balconi.

k) Dc – Distanza tra costruzioni (m): E' la distanza tra i punti più vicini delle proiezioni sul piano orizzontale di due costruzioni, non in aderenza tra loro, calcolata secondo il concetto geometrico di "distanza tra punti", pari alla lunghezza del segmento che li unisce.

l) D – Distanza dai confini (m): E' la distanza tra la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta di una costruzione e la linea di confine del lotto edificabile, proiettata sullo stesso piano. Ai fini della distanza costituisce linea di confine il ciglio stradale secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

m) Df – Distanza tra le pareti finestrate (m): E' la distanza tra le proiezioni verticali di una parete finestrata e la parete di un edificio antistante misurata lungo la retta normale alla parete finestrata. La distanza tra le pareti finestrate va considerata anche in relazione alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (come definiti successivamente), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza.

n) N – Numero dei piani (n): E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, ed il sottotetto, se abitabile.

TITOLO II - ORGANI DELLA ATTIVITÀ URBANISTICA E EDILIZIA

Art. 6 - *Attribuzioni del Consiglio Comunale*

1. Il Consiglio Comunale ha compiti relativi a:

- a) adozione del Piano Regolatore Generale e delle eventuali varianti;
- b) adozione dei Piani Particolareggiati di settore e delle eventuali varianti;
- c) adozione dei Piani di Lottizzazione con relativa convenzione, proposti da privati o Enti e delle eventuali varianti;
- d) deliberazioni concernenti concessioni in deroga, secondo quanto contenuto nel precedente art. 3.
- e) quanto altro previsto nelle norme di attuazione del P. R. G.

Art. 7 - *Attribuzioni del Sindaco*

1. Il Sindaco ha compiti relativi a:

- a) la nomina dei componenti la Commissione Edilizia;
- b) la convocazione, la presidenza e la definizione dell'ordine del giorno delle sedute della Commissione Edilizia;
- c) la custodia del registro delle concessioni edilizie e di quello relativo all'inizio dei lavori per nuove costruzioni, ricostruzioni, o riparazioni, ai sensi dell'art. 27 della L. n° 1684/62;
- d) la proposta al Consiglio Comunale delle delibere di adozione degli strumenti urbanistici generali e particolareggiati;
- e) la proposta al Consiglio Comunale delle delibere concernenti concessioni in deroga, secondo quanto contenuto nel precedente art.3;
- f) all'esercizio di ogni altro potere a lui demandato da leggi e regolamenti.

Art. 8 - *Competenze della Commissione Edilizia.*

1. La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune per gli interventi edilizi ed urbanistici. Essa esprime parere sulla qualità tecnica architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché sulla loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge e di altri regolamenti.

2. Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, da riportare su apposita scheda, la Commissione Edilizia dà parere:

- a) sui progetti di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione, di trasformazione, di demolizione e ricostruzione, di cambiamento di destinazione d'uso, di risanamento e restauro;
- b) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- c) sull'ubicazione degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici;
- d) sui progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica del suolo e sulle opere pubbliche;
- e) in genere su tutto quanto interessi l'igiene degli edifici ed il decoro, esclusi i provvedimenti d'urgenza e le altre ordinanze del Sindaco;
- f) sulle varianti, modificazioni, annullamento e revoca degli atti, per l'emanazione dei quali è stato sentito il parere della Commissione Edilizia;

- g) sulle proposte di nuovi regolamenti edilizi o sulla modifica del presente;
 - h) su qualsiasi progetto o questione, proposti dal Sindaco, che possa interessare l'edilizia, l'urbanistica o l'estetica cittadina;
 - i) sulle repressioni di violazioni edilizie ai sensi dell'art. 6 della L.R. n° 19/'72;
 - j) sulle proposte per la formazione e le varianti del Piano Regolatore Generale.
 - k) Sulle proposte per la formazione e le varianti degli strumenti urbanistici attuativi del Piano Regolatore Generale, sia di iniziativa pubblica che privata;
 - l) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
 - m) Sui progetti di opere e servizi pubblici;
 - n) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
 - o) sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
 - p) su quanto altro discende dalla osservanza del presente regolamento e delle leggi in vigore.
3. Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.
4. Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio.

Art. 9 - Composizione della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia viene nominata dal Sindaco, dura in carica lo stesso periodo del mandato sindacale ed è così composta:

a) A – componenti di diritto

- 1. Sindaco o Assessore o esperto da lui delegato che la presiede;
- 2. Capo dell'Ufficio Tecnico comunale;
- 3. Medico responsabile del Servizio di Igiene Pubblica designato dall'Azienda Sanitaria Locale o da un suo delegato;

b) B – componenti elettivi:

- 1. Un ingegnere o un architetto;
- 2. Un geologo;
- 3. Un geometra;
- 4. Un avvocato amministrativista;

2. I componenti elettivi, iscritti ai rispettivi Albi professionali, sono scelti dal Sindaco tra professionisti che abbiano documentato curriculum in materia di urbanistica ed edilizia.

3. Il componente di nomina sindacale, che cessa prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina sindacale, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il componente sostituito.

4. I componenti elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

5. La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella norma del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia comunale.

6. Il Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Sindaco, il quale procede alla nomina di un nuovo componente in sostituzione del precedente. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o il responsabile dell'ufficio competente all'istruttoria delle domande di concessione o altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

7. Ai sensi dell'art. 10 della L.R. 25/97, la Commissione Edilizia può essere integrata da componenti delegati da ciascun Ente o Ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti che necessitano di concessione edilizia; solo in tal caso il parere espresso dalla Commissione Edilizia integrata sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi parere di Amministrazione attiva o corpi consultivi rappresentati nella Commissione.

8. Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

9. I membri della Commissione possono essere rinominati.

Art. 10 - Funzionamento della Commissione Edilizia.

1. La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.

2. La Commissione si riunirà, su convocazione del Sindaco, una volta al mese ed, in via straordinaria, ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

3. La funzione di Segretario della Commissione, che non partecipa alle votazioni, sarà disimpegnata dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco;

4. Il Segretario redige i verbali su appositi registri con le pagine numerate e firmate dal Sindaco e dall'Assessore e provvede ad annotare il parere della Commissione su domande e sui grafici esaminati.

5. I verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dai membri presenti della Commissione e controfirmati dal Segretario.

6. Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più uno dei componenti la Commissione; in seconda convocazione con l'intervento di un terzo dei componenti la Commissione.

7. L'invito alla riunione della Commissione deve essere reso ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo e deve specificare l'intervallo di tempo tra la prima e la seconda convocazione.

8. Le decisioni verranno prese a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese; nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

9. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti che interessano direttamente uno dei suoi componenti, questo, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota verbale.

10. La Commissione ha facoltà di sentire i progettisti per avere chiarimenti ulteriori sui progetti sottoposti. In tal caso i progettisti dovranno allontanarsi prima della votazione.

11. Il richiedente la concessione edilizia (o un tecnico da egli delegato per iscritto), a sua richiesta, può partecipare alla discussione relativa al proprio progetto, ma dovrà allontanarsi prima della votazione.

12. La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 45 giorni del ricevimento della proposta di provvedimento da parte del responsabile dell'istruttoria.

13. Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta del..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia"; le domande ed il verbale della seduta devono essere firmati da tutti i membri della Commissione unitamente al Segretario ed al Presidente.

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

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

degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

16. Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni anno dalla Giunta Comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

17. La Commissione Edilizia tiene un registro nel quale si annotano le interpretazioni di particolare rilevanza da essa adottate su disposizioni di legge o su norme regolamentari.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 11 - Opere soggette a concessione edificatoria

1. L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché il mutamento delle destinazioni d'uso, è soggetta a concessione edificatoria.

2. In particolare, sono soggette a concessione:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) ampliamento in piano od in verticale, riduzione, restauro, riattamento, modifica o ristrutturazione sia strutturale che estetica, demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici;
- c) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- e) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- f) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari, quali campeggi, villaggi turistici e simili;
- g) realizzazione di impianti produttivi, industriali, artigianali ed agricoli;
- h) interventi volti, con l'esecuzione di opere edilizie, a mutare la destinazione d'uso di unità immobiliari, sempre ch  tale mutazione sia consentita dalle norme di piano regolatore e riguardi oltre il terzo della loro superficie; non si considera trasformazione della destinazione d'uso i mutamenti di funzione afferenti i singoli locali di unit  immobiliari purch  questi non tendano cumulativamente a modificare la destinazione d'uso dell'intera unit ; il rilascio della concessione potr  avvenire dietro il corrispettivo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione dai quali saranno esonerati i soli mutamenti di destinazione d'uso per i quali non occorrono opere edilizie.
- i) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere di altezza superiore a ml 3,00, costruzioni in sottosuolo.
- j) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche;
- k) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- l) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- m) opere di demolizione di edifici o di unit  immobiliari, rinterri e scavi che non riguardano la coltivazione di cave o torbiere, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- n) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici gi  esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;

Art. 12 - Opere soggette ad autorizzazione

1. Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e lo strumento urbanistico vigente con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

a) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'articolo 28 della legge 17.8.1942, n° 1150 e successive modificazioni;

b) i lavori e le attività di cui appresso:

1. manutenzione straordinaria delle costruzioni con esclusione delle opere interne sempre ché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n.1089 e n.1497 del 1939;

2. interventi di restauro e di risanamento conservativo;

3. opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti, purché non sottoposti ai vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939, quali:

a) opere accessorie e complementari ad edifici esistenti e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni, sistemazioni esterne, scale di sicurezza, impianto di ascensori e montacarichi, impianti per l'approvvigionamento idrico, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, tettoie, pensiline, gazebi, piscine ad uso domestico ecc.;

b) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

4. interventi di manutenzione ordinaria allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089/39 ovvero qualora gli interventi riguardino la parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge n. 1497/39 o ricadono, secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;

5. demolizioni;

6. occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

a) installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);

b) installazione, a tempo determinato, di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;

c) esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;

d) chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;

e) accumulo di rifiuti, relitti o rottami;

f) sosta continuata di roulotte e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;

g) collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;

h) occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;

7. installazione dei campeggi liberi occasionali;

8. attività agrituristiche;

9. esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità

dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

10. apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
11. realizzazione, nei distacchi tra fabbricati esistenti, di parcheggi privati e relative rampe di accesso ove consentito dagli strumenti urbanistici comunali;
12. costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali prospicienti su strade, piazze od aree di uso pubblico;
13. modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;
14. eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
15. esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche";
16. collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte siti o aggettanti su spazio pubblico;
17. rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti oggetti, ornamenti, materiali o colori;
18. installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
19. collocamento di ripetitori ed impianti ricetrasmittente;
20. costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
21. abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
22. trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
23. installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, qualora si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497 e 1089 del 1939, ovvero ricadano nell'ambito della zona omogenea A del P.R.G.;
24. allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, dei gas, ecc.;
25. occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
26. opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, qualora non interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
27. opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico e siano eseguite nell'ambito dei centri edificati;
28. opere comprese nei programmi dell'art. 2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650 e successive modificazioni, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
29. impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo quali:
 - a) costruzioni di tipo prefabbricato e di modeste dimensioni, quali chioschi, edicole, servizi igienici pubblici, cabine telefoniche, macchine per la distribuzione di fototessere, sanitari e simili;
 - b) modesti manufatti al servizio dell'agricoltura, quali piccoli depositi per attrezzi agricoli, piccoli silos, apiari e simili;
 - c) baracche ed impianti di cantiere;

d) installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori, limitatamente ai manufatti necessari per la distribuzione di carburante e di modeste attività complementari (lavaggio autoveicoli, servizi igienici per il pubblico, deposito materiali), sempreché siano autorizzati dagli Organi competenti secondo le leggi vigenti;

30. costruzione di strade interpoderali o vicinali;

31. variazione e destinazione d'uso di unità immobiliari mediante interventi volti, con l'esecuzione di opere edilizie, a mutarne la destinazione d'uso, sempre che tale mutazione sia consentita dalle norme di piano regolatore e riguardi non oltre un terzo della loro superficie; variazione e destinazione d'uso di unità immobiliari senza l'esecuzione di opere edilizie sempre che tale mutazione sia consentita dalle norme di piano regolatore; non si considera trasformazione della destinazione d'uso i mutamenti di funzione afferenti i singoli locali di unità immobiliari purché questi non tendano cumulativamente a modificare la destinazione d'uso dell'intera unità; il rilascio della autorizzazione potrà avvenire dietro il corrispettivo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione, se dovuti, dai quali saranno esonerati i soli mutamenti di destinazione d'uso che non comportino opere edilizie;

32. fusione ed eventuale cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari da destinare ad attività commerciali, paracommerciali, terziarie, ad artigianato di servizio, ad esercizi pubblici o di uso pubblico, ad attività culturale, sociale e ricreativa, ad uffici privati e studi professionali, purché la superficie complessiva, dopo la fusione, risulti non maggiore di 100 metri quadrati e tali destinazioni siano consentite dalle norme di piano regolatore; il rilascio della autorizzazione potrà avvenire dietro il corrispettivo versamento dei relativi oneri di urbanizzazione, se dovuti, dai quali saranno esonerati i soli mutamenti di destinazione d'uso che non comportino opere edilizie;

33. realizzazione di reti idriche e del gas, di cavidotti per le reti elettriche e telefoniche, ecc., da parte degli Enti istituzionalmente competenti;

34. realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, nel sottosuolo degli immobili o nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, ai sensi dell'art. 9 della L. 24.3.1989 n.122 e successive modifiche ed integrazioni;

35. la fusione e l'eventuale cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari aventi complessivamente una superficie non maggiore di 100 metri quadrati da destinare ad attività commerciale o paracommerciale o terziarie, ad artigianato di servizio, ad esercizio pubblico o di uso pubblico, ad attività culturale, sociale e ricreativa, ad uffici privati e studi professionali, purché tali destinazioni siano consentite dalle norme di piano regolatore

Art. 13 - Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

1. Non sono soggetti a rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione del i seguenti lavori ed opere:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente;

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

l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

c) opere e installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;

d) opere pubbliche realizzate dal Comune, la cui conformità alle norme urbanistiche ed edilizie è accertata dalla commissione edilizia prima dell'approvazione tecnico-amministrativa del progetto.

e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie;

f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

g) installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti, sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi qualora non vengano alterati gli elementi architettonici e/o decorativi degli edifici ovvero detti edifici non ricadano, secondo lo strumento urbanistico, nell'ambito della zona omogenea A.

h) recinzione dei fondi rustici;

i) strade poderali;

j) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;

k) costruzione di serre;

l) cisterne e opere connesse interrate;

m) opere di smaltimento delle acque piovane;

n) opere di distribuzione di acque di irrigazione da effettuare in zone agricole.

2. Nei casi di cui al punto a) e b), contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista delegato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. Le disposizioni di cui al punto b) inoltre non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939.

3. In tutti gli altri casi previsti nel presente articolo, non occorre alcuna preventiva comunicazione.

Art. 14 - Lavori eseguibili d'urgenza

1. Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le opere provvisoriale e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la domanda di concessione edilizia ai sensi del presente regolamento.

Art. 15 - Immobili di valore storico, artistico ed ambientale

1. Qualsiasi intervento interno o esterno riguardante immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico e sulla protezione delle bellezze naturali, nonché immobili di particolare valore storico-ambientale, deve essere preventivamente approvato anche dalla Soprintendenza competente.

2. Gli interventi stessi sono sempre soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione nell'ipotesi di lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione.

3. Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

4. Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobile, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente

collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 16 - Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione

1. La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta bollata, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, deve essere presentata al Sindaco.
2. Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La qualità del proprietario o di avente titolo deve essere documentata.
3. Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:
 - a) Il domicilio legale dei firmatari;
 - b) Il nominativo, o nominativi, con relativo domicilio e con gli estremi di iscrizione all'albo professionale, del progettista o progettisti, secondo i limiti di competenza professionali a norma delle vigenti disposizioni di Legge.
 - c) L'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diverse dal richiedente.
4. Per le opere edilizie le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati:
 - a) relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne, dei colori previsti per tinteggiature esterne, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere;
 - b) stralcio, in formato A4, dello strumento urbanistico generale e, se previsto, dello strumento urbanistico esecutivo, alla scala in cui è redatto, per la zona interessata;
 - c) stralcio dell'aerofotogrammetria con individuata l'area interessata e/o lo stralcio dell'aerofotogrammetria in scala 1/2000 con riportata esattamente la sagoma planimetrica dell'edificio e delle eventuali pertinenze (corpi accessori, opere di urbanizzazione, etc.) di cui si richiede la concessione;
 - d) l'estratto di mappa catastale ed il certificato catastale
 - e) titolo di proprietà o di disponibilità dell'area o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante la qualità di proprietario o avente titolo da parte del titolare dell'istanza (proprietario, usufruttuario, beneficiario di occupazione d'urgenza, superficiario, assegnatario di terre incolte, titolare di servitù coattiva costruita per provvedimento amministrativo o per sentenza, concessionario di miniere o di beni demaniali, titolare del diritto reale di abitazione, concessionario a norma dell'undicesimo comma dell'art. 35 L. 22.10.1971 n. 865, assegnatario di alloggi per l'edilizia economica e popolare, affittuario coltivatore diretto di cui all'art. 14 della Legge 11.2.1971 n. 11, titolare di servitù, enfiteuta, titolare in base a negozio giuridico fra vivi o per causa di morte, ecc.);
 - f) il rilievo plano-altimetrico del lotto in scala 1:200 con allegati i conteggi per la chiara individuazione della sua superficie effettiva;
 - g) planimetria d'insieme in scala 1:500 per le opere da eseguire nelle zone di espansione e in scala 1:200 per quelle da eseguire all'interno dei nuclei abitati esistenti. Detta planimetria sarà quotata e orientata, e dovrà essere estesa ad una fascia di almeno ml. 200, se in zona di espansione, e di ml. 20, se nel centro urbano, attorno al lotto e dovrà contenere la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti nonché la sistemazione e l'arredo degli spazi scoperti interni al lotto e lo spazio, quotato, da vincolare a parcheggio, di cui alla L. n° 122/89 (1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione);
 - h) piante in scala 1:100 dei singoli piani e della copertura con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;

- i) tutti i prospetti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione delle principali dimensioni orizzontali e verticali;
 - j) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, di cui una in direzione della linea di massima pendenza del terreno riferita a punti di livello fissi (viabilità pubblica, piazze, etc.) con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'inserimento dell'edificio;
 - k) prospetto generale prospiciente vie o piazze in scala 1:200 degli edifici in progetto e degli edifici limitrofi.
 - l) dimostrazione della superficie coperta e della volumetria attraverso una adeguata scomposizione geometrica quotata della sagoma planimetrica con allegati i conteggi per la chiara individuazione della superficie coperta e del volume complessivo e conseguente verifica in relazione all'indice fondiario di zona;
 - m) schema, a scala adeguata, degli impianti tecnici con l'indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti o eventuale sistema sostitutivo;
 - n) verifica dell'edificio progettato in base alle norme relative al superamento delle barriere architettoniche.
5. Ogni disegno dovrà essere quotato in modo completo. In particolare dovranno essere indicate tutte le misure esterne dell'edificio, tutte le misure degli ambienti interni e degli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.
6. Gli elaborati, convenientemente piegati nelle dimensioni 21x29,7 e numerati, dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario o da un suo legale rappresentante, e presentati in triplice copia.
7. Nei progetti di modifiche, ampliamento, restauro o ristrutturazione dei fabbricati, nonché per la richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio con tutte le necessarie indicazioni; devono essere indicate altresì con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.
8. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative.
9. La Commissione Edilizia, per una maggiore comprensione dell'opera, può richiedere disegni illustrativi e/o particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata.
10. I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.
11. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.
12. Nei casi previsti dalla specifica legislazione e prima del rilascio della Concessione Edilizia vanno consegnati all'U.T.C.:
- a) progetto dell'impianto di riscaldamento comprensivo della relazione tecnica dimostrante la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi delle LL. n° 373/76 e n° 10/91 e dei relativi regolamenti di esecuzione;
 - b) progetto dell'impianto elettrico in base alla L. n° 46/90 e relativi regolamenti di esecuzione;
 - c) progetto relativo alla sicurezza antincendio per gli edifici cui la legge ne fa obbligo;
 - d) per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o autorizzazioni;
 - e) schema di convenzione o schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del richiedente. Qualora il richiedente

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

Art. 17 - Richiesta di autorizzazione edilizia e relativa documentazione

1. Chiunque intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 12, comma 1 punto b), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome, ed indirizzo nonché la firma del richiedente. Per le autorizzazioni relative all'art. 12, comma 1 punto a), le modalità di presentazione sono specificate nella parte terza titoli III e IV del presente Regolamento edilizio.
2. Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:
 - a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;
 - b) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.
3. A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:
 - a) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
 - b) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
 - c) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);
 - d) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.
4. Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nullastata.

Art. 18 - Presentazione, accettazione ed istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 31.5.1994 n. 17, all'atto della presentazione della domanda, l'ufficio comunale competente rilascia una certificazione di ricevimento comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento.
2. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni.
3. Qualora siano decorsi inutilmente tre mesi dalla data della richiesta di documentazione integrativa, la domanda di concessione si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata e l'Ufficio Tecnico provvederà all'archiviazione della pratica.
4. Il responsabile del procedimento entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione richiesta dall'ufficio od autonomamente trasmessa dal richiedente, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione Edilizia per l'espressione del parere di competenza che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.
5. Il Sindaco adotta il provvedimento finale sulle domande di concessione entro i trenta giorni successivi al parere della Commissione Edilizia.
6. Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nel termine indicato, il Sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento.

Art. 19 - Rilascio o diniego della concessione edilizia

1. Ad avvenuta acquisizione del parere favorevole da parte della Commissione Edilizia, il Sindaco ne dà comunicazione all'interessato, entro i cinque giorni successivi alla adunanza della commissione, invitandolo ad effettuare gli adempimenti al fine del rilascio della concessione; contestualmente inoltrerà alla ditta interessata la relativa comunicazione con allegato il prospetto del calcolo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da versare redatto dall'U.T.C.; trascorso un anno da tale comunicazione senza che la ditta interessata abbia versato almeno la prima rata degli oneri dovuti, la domanda di concessione si considera a tutti gli effetti di legge come non presentata ed il parere non dato, e l'UTC provvederà alla archiviazione della pratica.
2. Nel caso di esito negativo dell'istruttoria o nel caso in cui le autorizzazioni, pareri o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale siano sfavorevoli il Sindaco notifica all'interessato entro i cinque giorni successivi alla adunanza della commissione il provvedimento motivato di diniego .
3. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.
4. La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre centoventi giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di eventuali integrazioni documentali.
5. La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza o dalla integrazione documentale non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.
6. Il titolare della concessione edilizia così assentita per silenzio assenso può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori calcolati provvisoriamente e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli uffici comunali, e previo inoltre di una perizia giurata redatta dal progettista che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa.
7. Nei casi di formazione del silenzio assenso per i quali il titolare dell'istanza si avvale della facoltà di iniziare i lavori, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame della domanda di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio lavori.
8. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita per silenzio assenso e compie tutti gli atti necessari a fare valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.
9. Qualora invece l'esame della domanda venga completato favorevolmente il Sindaco né dà comunicazione all'interessato, richiedendo contestualmente l'eventuale conguaglio degli oneri concessori.
10. La suddetta comunicazione dovrà essere trasmessa in duplice esemplare, con allegati gli elaborati di progetto, affinché uno di questi venga restituito all'Amministrazione comunale debitamente registrato e trascritto a cura del titolare dell'istanza.
11. Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.
12. Per i progetti approvati l'esecuzione avverrà mediante il rilascio della concessione edificatoria, alla quale saranno allegate due copie degli elaborati di progetto debitamente vistati. E' fatto obbligo tenere, durante il corso dei lavori, una delle copie vistate in cantiere .

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

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

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

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

17. Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della L. n° 10/1977, la concessione è subordinata:

- a) alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione e sul costo di costruzione;
- b) alla stipula, ove occorra, di convenzione, da sottoscrivere a cura del Comune e a spese dell'interessato, per la cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione;
- c) alla presentazione degli eventuali elaborati di cui ai punti al comma 12 del precedente art. 16.

18. L'Ufficio Tecnico riporterà, entro 30 gg. dal rilascio della concessione, su apposito catastale tenuto a libera visione del pubblico, gli edifici e le superfici fondiari ad essi corrispondenti e pertinenti, e su apposita copia della aerofotogrammetria la sagoma dell'edificio (o edifici) oggetto della concessione ed il numero relativo al registro delle concessioni, tale sagoma sarà campita ad abitabilità rilasciata.

Art. 20 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

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

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

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

4. In tal caso il Comune determina il costo di tali opere che sarà dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

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

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

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

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

Art. 21 - Concessione per opere pubbliche

1. Ai sensi dell'art. 154 della L.R. 1.9.1993 n. 25, l'accertamento di conformità del progetto agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, di cui all'art. 9 della L.R. 31.3.1972 n. 19, da rilasciarsi entro novanta giorni dalla richiesta, previo esame istruttorio

dell'Ufficio Tecnico Comunale e previo parere della Commissione Edilizia e parere igienico sanitario, sostituisce il rilascio della concessione edilizia, per la realizzazione dell'opera pubblica oggetto di accertamento.

2. L'attestazione di cui sopra ha la forma di apposito provvedimento sindacale, che descrive gli atti e gli elaborati oggetto di attestazione e l'iter di formazione della stessa.

3. L'attestazione sindacale deve inoltre essere apposta sugli elaborati di progetto e deve essere controfirmata anche dal capo ufficio tecnico.

4. Per i progetti di opere pubbliche predisposti in difformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e da approvarsi successivamente in variante agli stessi, ai sensi dell'art. 1 della L. 3.1.1978 n. 1, il Sindaco non effettua alcuna attestazione di conformità ex art. 9 della L.R. 31.3.1972 n. 19.

5. In tal caso, compiuto l'esame istruttorio dell'Ufficio Tecnico Comunale ed acquisiti il parere della Commissione Edilizia e quello igienico sanitario, il Sindaco rappresenterà agli organi o uffici deputati all'approvazione del progetto, di cui all'art. 6 della L.R. 10.8.1978 n. 35, che lo stesso è stato appositamente redatto in variante agli strumenti urbanistici per poi essere sottoposto all'esame del Consiglio Comunale.

6. Quest'ultimo, acquisito il parere tecnico favorevole dell'organo competente, potrà procedere all'approvazione del progetto, fatte salve le eventuali determinazioni dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente sulle varianti urbanistiche apportate con il progetto.

7. In quest'ultimo caso, la conformità urbanistica è data dall'esaurirsi del procedimento amministrativo complesso posto in essere dal Comune.

Art. 22 - Lavori eseguibili senza progetto

1. L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 16 e 17 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite, sempreché non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, per l'abbattimento degli alberi nonché per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

Art. 23 - Progetti di massima

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

Art. 24 - Effetti della concessione - Responsabilità

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

2. Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili della osservanza delle norme e delle eventuali modalità esecutive fissate nella stessa.

Art. 25 - Validità della concessione edilizia - Voltura

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

2. Le opere autorizzate con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

3. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

4. Su richiesta motivata del concessionario, il Sindaco può concedere la proroga del termine per la ultimazione dei lavori.

5. La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

6. Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione, che riguarda solamente la parte non realizzata ed implica il pagamento dei relativi oneri concessori a conguaglio di quelli già versati.

7. Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, incluse le sistemazioni di eventuali spazi esterni, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità od agibilità.

8. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

9. Alla domanda di voltura della concessione deve essere allegata copia autentica dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto sull'immobile.

Art. 26 - Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia

1. *Revoca.* La concessione edilizia viene revocata o annullata quando:

- a) risultano alterati o non rispondenti al vero i dati della domanda, della documentazione o del progetto;
- b) il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni urbanistiche o alle condizioni inserite nella concessione.
- c) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- d) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

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

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

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

5. La concessione edilizia deve considerarsi temporaneamente decaduta quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 27 - Modalità per il rilascio delle Autorizzazioni

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

2. Il Sindaco, sentito il Tecnico comunale e l'Ufficio sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

3. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 28 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle Autorizzazioni

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

2. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che

non siano ancora iniziati e che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

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

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

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

7. L'autorizzazione è annullata per gli stessi motivi per i quali è annullata la concessione edilizia.

Art. 29 - Varianti del progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

1. Le varianti apportate al progetto in corso d'opera possono essere eseguite senza preventiva autorizzazione, se per esse ricorrono le seguenti condizioni stabilite dall'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47:

a) Siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti e non in contrasto con quelli eventualmente adottati;

b) non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili;

c) Non modificano la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime;

d) Non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.1939 n.1089 e 29.6.1939 n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni.

2. L'approvazione della variante, con le caratteristiche di cui sopra, deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. Il Sindaco rilascia un provvedimento di approvazione della variante in corso d'opera, sulla scorta del parere d'ufficio tecnico comunale, che attesti la rispondenza della variante alle condizioni sopra elencate.

4. Nel caso in cui il responsabile del procedimento, ravvisi il mancato rispetto delle condizioni di cui all'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47, promuove d'ufficio il procedimento di repressione dell'abuso edilizio riscontrato.

5. L'approvazione delle varianti che non rientrano tra quelle in corso d'opera, come definite dall'art. 15 della L. 28.2.1985 n. 47, deve essere richiesta prima dell'esecuzione dei relativi lavori. In tal caso, il progetto di variante segue la procedura ordinaria stabilita per le concessioni edilizie e l'assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 120 giorni dalla sua presentazione o integrazione documentale, produce gli stessi effetti di silenzio-assenso di cui al precedente art. 19.

6. Con la determinazione del Sindaco sulla variante non vengono in ogni caso modificati i termini di validità previsti nella concessione originaria.

7. Il rilascio della variante è subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato.

8. Per il calcolo dell'eventuale differenza si fa riferimento alle tariffe e ai valori applicabili alla data del rilascio della variante.

Art. 30 - Presa visione e rilascio di copie delle concessioni

1. Chiunque ha diritto di prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto; a tal fine dovrà presentare al protocollo comunale domanda di visura opportunamente motivata; il tecnico comunale provvederà ad annotare in calce alla istanza la data in cui il richiedente ha preso visione degli elaborati. Anche quest'ultimo dovrà firmare per conferma.

2. Il rilascio di copia della concessione dovrà essere richiesto con domanda motivata presentata al protocollo comunale. Il rilascio è subordinato al visto del Sindaco e all'anticipazione delle spese e dei diritti di copia e di bollo.

TITOLO II - NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 31 - Inizio dei lavori

1. Il titolare della concessione edilizia che intenda iniziare i lavori, deve darne comunicazione scritta al Sindaco, richiedendo l'intervento di un tecnico comunale, affinché siano fissati in loco i capisaldi planimetrici e altimetrici cui deve essere riferita la costruzione, secondo le previsioni di progetto, e siano inoltre stabiliti i punti di immissione degli scarichi nella fognatura, i punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).
2. Entro quindici giorni dalla comunicazione l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti.
3. Le operazioni consequenziali, tutte a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari, devono risultare da apposito verbale d'assegno di linea e di livello, redatto in duplice esemplare, che deve essere firmato dal richiedente, dal direttore dei lavori e dal tecnico comunale intervenuto. Una copia del suddetto verbale deve essere tenuta in cantiere.
4. E' fatto espresso divieto di procedere a qualunque modifica dello stato di fatto prima dell'assegno di linea e di livello.
5. Nel caso l'ufficio tecnico non provveda, entro il termine sopra indicato, a redigere il verbale di assegno di linea e di livello, il titolare della Concessione può mettere in mora l'Amministrazione e decorsi altri quindici giorni dare inizio ai lavori.
6. Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicati, con le loro complete generalità, il direttore e l'assuntore dei lavori che dovranno sottoscrivere per accettazione la comunicazione stessa pena, in caso di inadempienza, la decadenza d'ufficio della concessione; i firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di Legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione. L'eventuale sostituzione o dimissione dovrà essere notificata al Sindaco entro cinque giorni dalla sua effettuazione.
7. Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori.
8. Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.
9. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di opere che non si limitano all'impianto del cantiere, alla esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nella esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione. Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Art. 32 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

1. La corrispondenza di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dal presente Regolamento o a quelle indicate nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione originaria, e le eventuali varianti, sarà assicurata da un costante controllo del Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti essenziali non autorizzate.
2. La concessione e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di

interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario o l'intestatario della concessione, dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco.

3. Il Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità. Di tale provvedimento ne sarà data comunicazione scritta all'interessato.

Art. 33 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

1. Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile (dalla superficie di circa mq 0,50), recante l'oggetto dei lavori, il nominativo del titolare della concessione edificatoria, dell'assuntore dei lavori, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolista ed il numero e la data di rilascio della concessione e il numero di posizione dell'Ufficio del Genio Civile con il quale sono state autorizzate le opere strutturali. La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 34 - Strutture provvisionali, recinzioni provvisorie e scavi

1. Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

2. In particolare i cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi; inoltre devono essere mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi.

3. Qualora i manufatti edilizi da realizzare prospettino su vie o spazi pubblici, il titolare della concessione edilizia o della autorizzazione deve recintare la zona ove dovrà svolgersi l'opera mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza. Le recinzioni provvisorie devono essere a parete chiusa e costruite secondo le linee e modalità indicate dell'Ufficio Tecnico Comunale. Le porte che si aprono nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

4. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca a strisce nere riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

5. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

6. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da:

a) resistere alla spinta del terreno circostante e degli eventuali sovraccarichi fissi e mobili;

b) non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;

c) consentire, salva specifica concessione, la continuità del traffico stradale.

7. Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

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

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

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

Art. 35 - Tutela dei reperti archeologici, storici e artistici

1. I ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, devono essere posti a disposizione delle autorità competenti dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 36 - Lavori nel sottosuolo

1. E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o installare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco.
2. Per eseguire lavori nel sottosuolo pubblico è necessario chiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Sindaco il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, provvederà d'ufficio alla esecuzione di tutte le opere di ripristino a spese di chi ha compiuto o fatto compiere i lavori.

Art. 37 - Sgombero e trasporto dei materiali

1. I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano riutilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti. E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere. Qualora si verifichi intralcio al pubblico transito il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
2. Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e sulle immediate vicinanze.
3. Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere, per restituire alla circolazione il suolo pubblico.
4. Eventuali opere di ripristino del suolo stradale, ove non effettuate dal costruttore, saranno eseguite a cura della Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario. Il proprietario che sospenda per qualsiasi ragione la esecuzione delle opere deve far eseguire quelle necessarie per l'eliminazione di pericoli, per l'incolumità e l'igiene pubblica.

Art. 38 - Provvedimenti per le costruzioni che minacciano pericolo

1. 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 ed agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, ingiunge al proprietario o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.
3. In caso di inottemperanza, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Art. 39 - Ultimazione di lavori - Dichiarazione di agibilità e di abitabilità

1. Il titolare della concessione ad ultimazione dei lavori deve darne comunicazione al Sindaco, mediante raccomandata A.R., richiedendo contestualmente l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità.
2. Ai sensi dell'art. 3 della legge L.R. 31.5.1994 n. 17, alla suddetta richiesta deve essere allegata una perizia giurata, a firma del tecnico responsabile dei lavori, che ne attesti la conformità al contenuto della concessione, alle norme igienico-sanitarie ed ogni altra norma di legge o di regolamento connessa all'oggetto della richiesta.
3. Alla richiesta devono altresì essere allegati i seguenti documenti:
 - a) Certificato di conformità delle opere in c.a., rilasciato dall'Ufficio del Genio civile, ai sensi della L. 2.2.1974 n.64;

- b) Dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte di cui all'art. 7 del regolamento di attuazione della L. 5.3.1990 n. 46;
 - c) Certificato di prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ove la destinazione d'uso dell'immobile rientri tra le attività soggette al controllo antincendio;
 - d) Autorizzazione allo scarico dei reflui, ai sensi della L.R. 15.5.1986 n.27;
 - e) copia della dichiarazione al N.C.E.U. con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
 - f) copia delle ricevute di pagamento degli oneri concessori;
4. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dal responsabile del procedimento entro quindici giorni dal ricevimento della domanda.
5. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità si intende rilasciata ove, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda o della documentazione integrativa, non venga data al richiedente diversa comunicazione.
6. Nel caso di applicazione del silenzio-assenso gli uffici e gli organi del Comune devono comunque completare l'esame della domanda entro novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
7. Per gli immobili con destinazione non residenziale non si applicano i termini e le procedure di formazione del silenzio - assenso, fermo restando l'obbligo di produrre a corredo della domanda di agibilità la documentazione sopra indicata.
8. Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco. L'agibilità riguarda le opere destinate ad attività industriale, commerciale, artigianale o agricola; l'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole, sale di lettura e destinazioni analoghe.
9. Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità è subordinato alle seguenti condizioni:
- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
 - b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
 - c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
 - d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
 - e) che siano state rispettate le norme tecniche vigenti per le costruzioni in muratura, in conglomerato cementizio semplice ed armato e in acciaio;
 - f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
 - g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
 - h) che siano state rispettate le norme per il godimento generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;
 - i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici;
 - j) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.
10. Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda.
11. Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.
12. In assenza dell'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità è fatto divieto agli Uffici comunali di effettuare gli allacci ai servizi pubblici (acqua, fognatura, gas, ecc.).
13. L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che

il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

14. La dichiarazione di abitabilità avrà efficacia dopo tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori mentre la dichiarazione di agibilità avrà efficacia immediata.

15. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio delle autorizzazioni, il Sindaco provvede all'annullamento o revoca dei relativi atti, assentiti per il silenzio-assenso, e compie gli atti necessari a fare valere le rispettive responsabilità civili, penali, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso all'applicazione delle richiamate norme.

16. La revoca è comunicata alle aziende erogatrici di servizi per gli atti di loro competenza.

Art. 40 - Dichiarazione di inabitabilità – sgombero

1. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, o su richiesta del Medico provinciale, può dichiarare inabitabile o inagibile un edificio o una parte di esso per ragioni igieniche e ordinarne lo sgombero.

Art. 41 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

1. La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

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

Art. 42 - Vincolo di destinazione

1. Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nella concessione edificatoria. Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate a scopi diversi da quelli indicati nei grafici che accompagnano la concessione edilizia.

2. L'atto di concessione deve essere trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile che le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso nonché la destinazione di eventuali altri spazi (area a parcheggio; verande, porticati, piani liberi per i quali, affinché possano non rientrare nel conteggio della cubatura, deve essere trascritto il vincolo permanente di non chiusura nemmeno con strutture mobili o provvisorie).

3. Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuova concessione / autorizzazione e relativa certificazione. Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

Art. 43 - Installazione di opere su spazio pubblico

1. Tutte le installazioni o costruzioni di opere permanenti o temporanee, su suolo o sottosuolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dell'U.T.C.

2. Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

3. La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

4. Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica atta a dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico.

5. E' vietato eseguire scavi o sconnettere la pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza la specifica autorizzazione del Sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il Sindaco può concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con grate,

cunicoli e con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., il cui progetto deve rispettare le norme di edificabilità contenute nel presente Regolamento.

6. 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.

TITOLO III - CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI

Art. 44 - *Aspetto e manutenzione degli edifici*

1. Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente ed armonizzati con l'insieme di cui sono parte.
2. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni, o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.
3. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici o delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere.
4. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire un'idonea soluzione architettonica.
5. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente, eseguendo tempestivamente i lavori di riparazione e manutenzione, con particolare riguardo alle facciate ed alle recinzioni.
6. Quando lo stato di conservazione di un edificio è indecoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario l'esecuzione degli interventi di riparazione e manutenzione necessari per ripristinare il decoro degli edifici, imponendo un termine non superiore a mesi tre, decorso infruttuosamente il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.
7. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 45 - *Opere esterne degli edifici*

1. In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento e manutenzione delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.
2. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco 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. 46 - *Decoro ed arredo urbano*

1. 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 di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.
2. 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.
3. Tutti gli elementi relative all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relative a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti,

fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 47 - Serramenti - Persiane

1. Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea di proprietà. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.
2. Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede non potranno essere munite di persiane a pancia verso l'esterno.

Art. 48 - Iscrizioni – Insegne

1. 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 Sindaco.
2. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse ovvero quando, tenuto conto della forma dell'opera da inserire o dei materiali da impiegare, siano riconosciute ragioni di pubblico decoro o sia ravvisabile una limitazione del diritto di veduta dei vicini.
3. La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto firmato da un tecnico abilitato, dal quale si possano rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare. Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica tale da dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico, con incluse anche due fotografie, una relativa all'intero edificio, l'altra relativa alla parte di esso per la quale si prevede l'intervento. Gli aggetti dell'iscrizione e delle insegne non debbono oltrepassare cm. 25 dall'allineamento del fabbricato.
4. L'apposizione di insegne a bandiera è consentita ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato e con una sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.
5. In caso di riparazioni o modifiche dei marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire a loro spese la rimozione e la ricollocazione, con le eventuali modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
6. Non è consentito apporre vetrine sui prospetti di edifici ricadenti in zona "A" del P.R.G., ad eccezione delle insegne relative a farmacie o ad altri servizi pubblici.
7. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate nel caso che le opere non siano mantenute pulite o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.
8. A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possano ingenerare confusione coi segnali stradali o con le segnalazioni luminose di circolazione, nonché le sorgenti luminose che possano causare abbagliamento.
9. Sono in ogni caso vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambiente di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi di pubblica utilità, quali pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri, etc..

10. Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

11. Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

12. 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 in ogni caso vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

13. 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 della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada nonché dal Sindaco. Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

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

Art. 49 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

1. Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

2. Nelle strade con marciapiede l'oggetto deve rientrare di almeno cm 50 dal ciglio del marciapiede.

3. Le tende, le appendici ed i loro meccanismi devono avere un'altezza minima di m 2,20 dal pavimento. Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendono al disotto di m 2,20 dal pavimento stesso.

4. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

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

Art. 50 - Numeri civici e indicatori stradali

1. Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici, delle targhe indicanti il nome delle vie e delle piazze, della segnaletica stradale nonché della collocazione di ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

3. Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

4. Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruite o di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che sono soppressi.

Art. 51 - Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione

1. Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e di massima, anche in confine con l'area pubblica. Sono vietate le recinzioni di aspetto indecoroso od a carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti; reti metalliche, muri a secco, ecc.). Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro).

2. Nel caso si intenda recintare le aree libere da edificazione, i parchi nonché le zone interposte fra i fabbricati visibili da strade e piazze pubbliche, tali recinzioni non devono superare l'altezza di m. 2,20 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee. Le recinzioni delle aree libere dovranno essere eseguite fino all'altezza di ml. 0,70 dal piano del marciapiede con muratura opportunamente rifinita nelle facce viste, oltre tale quota e sino all'altezza di m. 2,20 con una cancellata in metallo o in legno.

3. Le aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

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

Art. 52 - Zone verdi e parchi

1. Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

2. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi possibilmente della stessa grandezza ed essenza.

3. Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata.

4. Le nuove costruzioni devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 53 - Caratteristiche delle strade private esistenti

1. Le strade private già esistenti, non aperte al pubblico transito, dovranno essere chiuse al loro imbocco verso lo spazio pubblico con cancello; questo deve essere arretrato dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

2. Le strade private saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti. In particolare i proprietari dovranno provvedere:

a) alla chiusura con cancello degli accessi verso gli spazi pubblici;

b) agli scarichi delle acque meteoriche e nere secondo le prescrizioni comunali;

c) alla pavimentazione e sistemazione della strada secondo le prescrizioni tecniche del Comune;

d) all'impianto ed al funzionamento dell'illuminazione;

e) alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

Art. 54 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili

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

2. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 4,00.

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

4. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 40%. 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 0,90 m.

Art. 55 - Marciapiedi e porticati

1. I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antiscivolo, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili, comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,50.

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

Art. 56 - Parcheggi ed insediamenti commerciali

1. Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione secondo le disposizioni della L. 24.3.1989 n.122.; Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone "A" e "B1" tale superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta a metà. Nei nuovi insediamenti di carattere direzionale o a carattere industriale o assimilabili deve essere rispettato quanto previsto ai punti 1 e 2 dell'art. 5. del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444. Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. I parcheggi possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato od anche nei volumi tecnici dei piani seminterrati o interrati.

2. Definizioni per gli insediamenti commerciali:

L'art.3 del D.P.R.S. 11 luglio 2000 introduce alcune definizioni essenziali in relazione alle superfici degli esercizi ed alla popolazione residente nel comune; Per la tipologia del comune si definiscono:

- a) Esercizi di vicinato: esercizi con superficie di vendita non superiore a 100 mq;
- b) Medie strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 101 e 600 mq;
- c) Grandi strutture di vendita di livello inferiore: esercizi aventi superficie di vendita compresa tra 601 e 5.000 mq;
- d) Grandi strutture di vendita di livello superiore: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 5.000 mq.
- e) Centro commerciale: si intende un insieme di diversi esercizi di vendita al dettaglio, inseriti in una struttura edilizia fisicamente continua, che condividono strutture ed infrastrutture comuni gestiti unitariamente; possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (servizi bancari, servizi alle persone etc...); in relazione alla superficie di vendita, i centri commerciali che è possibile insediare nel territorio comunale sono:
 1. Mercato coperto: aggregazione di almeno quattro esercizi di vicinato all'interno di una struttura comune;
 2. Centro commerciale locale urbano: è costituito da almeno sei esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva inferiore a 1.000 mq;
 3. Medio centro commerciale: è costituito da almeno otto esercizi di vendita ed ha una superficie di vendita complessiva compresa tra 1.000 e 5.000 mq;
- f) Superficie di vendita di un esercizio commerciale: si intende la misura dell'area o delle aree destinate alla vendita, comprese quelle occupate da banchi, scaffalature, vetrine e simili; non costituisce superficie di vendita quella dei locali destinati a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici, servizi igienici, impianti tecnici, ed altri servizi per i quali non è previsto l'ingresso dei clienti (se non accompagnati da personale addetto alle vendite) nonché gli spazi di "avancassa".
- g) Parcheggio pertinenziale: sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o costruzioni, adibiti al parcheggio dei veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale; devono essere collocati ed organizzati in modo da essere accessibili ai clienti liberamente e gratuitamente; generalmente vanno localizzati nello stesso

complesso edilizio che contiene le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia limitrofa (entro trecento metri) purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio pertinenziale; possono essere realizzati in superficie oppure interrati; gli accessi ai parcheggi pertinenziali devono essere opportunamente segnalati e regolamentati.

3. Dotazioni infrastrutturali per gli insediamenti commerciali:

Salvo i casi degli esercizi commerciali esistenti alla data del 31 dicembre 2001, i nuovi edifici ed i locali ad uso commerciale, in relazione alla tipologia ed al settore merceologico trattato, dovranno rispettare le seguenti dotazioni di parcheggi pertinenziali.

a) Esercizi di vicinato di qualsiasi settore merceologico: la dotazione di parcheggio, in termini quantitativi, è la stessa di quella richiesta per la residenza, fermo restando che deve trattarsi di spazi accessibili direttamente dalla clientela.

b) Medie strutture di vendita di generi alimentari o miste: la dotazione di parcheggio è stabilita in mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

c) Medie strutture di vendita non alimentari: la dotazione di parcheggio è stabilita in mq 0,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

d) Grandi strutture di vendita alimentari o miste di livello inferiore: la dotazione di parcheggio è stabilita in mq 2,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

e) Grandi strutture di vendita non alimentari di livello inferiore: la dotazione di parcheggio è stabilita in mq 1,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

f) Centri commerciali: la dotazione di parcheggi pertinenziali è calcolata distintamente:

1. Per le medie e grandi strutture di vendita in esso presenti secondo le tipologie sopra indicate, la dotazione è quella sopra riportata alle lettere b), c), d) ed e);

2. Per la rimanente parte degli esercizi commerciali, per le attività paracommerciali ed altre attività di servizio in essi presenti, la dotazione di parcheggio pertinenziale per la clientela è prevista in mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie lorda di pavimento.

4. Le dotazioni di parcheggio pertinenziale indicate al precedente comma 3 assorbono eventuali ulteriori dotazioni di parcheggi pertinenziali prescritte da norme statali o regionali. Salvo quanto disposto al successivo comma 5, la disponibilità delle aree per il parcheggio nelle misure indicate al precedente comma 3, costituisce requisito essenziale per il rilascio dell'autorizzazione per la vendita al dettaglio ed il venir meno di tale requisito oggettivo costituisce motivo di revoca della stessa.

5. Al fine di agevolare le iniziative tendenti all'ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete distributiva preesistente, le dotazioni di parcheggio pertinenziale di cui al precedente comma 3 sono ridotte:

a) Nell'ambito di progetti di valorizzazione commerciale all'interno del Centro Storico Commerciale (Zone A e B1), qualora sia previsto dal progetto che l'accesso dell'utenza avvenga in misura significativa a piedi o con i mezzi collettivi o veicoli leggeri, e purché gli interventi siano limitati alla sola ristrutturazione edilizia ed al cambio di destinazione d'uso, le dotazioni di parcheggio pertinenziale indicate al precedente comma 3 sono ridotte del 50%. Sono invece richieste integralmente nel caso nuove costruzioni o di ristrutturazione urbanistica con interventi di demolizione e ricostruzione.

b) All'interno del Centro Storico Commerciale (Zone A e B₁), nel caso di interventi di ristrutturazione di preesistenti strutture di vendita o centri commerciali nonché nel caso di cambio di destinazione d'uso di locali da adibire ad attività commerciali, le dotazioni di parcheggio pertinenziale indicate al precedente comma 3 sono ridotte del 50%.

c) All'interno del Centro Storico Commerciale (Zone A e B₁), nel caso di interventi di ampliamento di superficie, per una sola volta, entro il limite massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata, di preesistenti strutture di vendita o

centri commerciali, le dotazioni di parcheggio pertinenziale indicate al precedente comma 3 non sono dovute.

6. Per tutti gli esercizi di vicinato da realizzarsi all'interno del Centro Storico Commerciale (Zone A e B1) e nei casi di cui al precedente comma 5 lettera a) e b) può essere richiesta, in alternativa, la monetizzazione parziale o totale delle dotazioni prescritte in materia di parcheggi pertinenziali; è facoltà della Giunta concedere la monetizzazione al prezzo unitario deliberato dal Consiglio Comunale. Le risorse finanziarie in tal modo acquisite dal Comune sono riservate al reperimento e alla realizzazione di parcheggi pubblici e verde pubblico, alla realizzazione di opere di arredo urbano e al miglioramento dell'accessibilità con mezzi pubblici o piste ciclabili nell'ambito del contesto urbano coinvolto dall'insediamento commerciale.

7. Le grandi strutture di vendita, in aggiunta al parcheggio pertinenziale per i clienti, devono essere dotate di una ulteriore area pertinenziale, opportunamente dimensionata, riservata alle operazioni di carico e scarico merci e al parcheggio dei veicoli merci. Detta area deve essere delimitata rispetto alle aree di parcheggio per la clientela con idonea segnaletica orizzontale e verticale e deve essere raccordata con l'innesto sulla viabilità pubblica con un percorso differenziato rispetto ai percorsi dei veicoli dei clienti.

8. Dotazioni infrastrutturali per gli esercizi pubblici per la somministrazione di alimenti e bevande: queste strutture, in relazione alla loro dimensione, si devono attrezzare con un parcheggio pertinenziale in analogia a quanto previsto per gli esercizi commerciali del settore non alimentare.

9. I progetti per l'insediamento di grandi strutture di vendita devono essere corredati di uno studio di impatto da redigere conformemente ai criteri fissati negli artt.6, 7, 8, 9 e 17 del D.P.R.S. 11 luglio 2000.

PARTE TERZA

NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - PARAMETRI DIMENSIONALI

Art. 57 - Altezza di un edificio

1. L'altezza degli edifici misurata sul fronte degli stessi è la distanza verticale dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale o dalla sistemazione esterna di progetto fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.
2. Per gli edifici coperti a tetto essa è definita dalla linea di colmo del tetto se esso ha pendenza superiore al 35%; se ha pendenza inferiore, l'altezza è definita fino all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o fino all'estradosso della linea di gronda se questa risulta più alta.
3. Per la determinazione dell'altezza non vengono computate l'altezza dei volumi tecnici, i parapetti delle coperture praticabili ed altri elementi di coronamento compatibili con l'ambiente circostante ed il dislivello determinato dalle rampe d'accesso ai locali interrati o seminterrati, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.
4. Qualora la linea di terra non sia orizzontale, per corpi di fabbrica dalla lunghezza uguale o inferiore a ml 15,00 l'altezza è quella media; per corpi di fabbrica dalla lunghezza superiore essi vanno scomposti in corpi di fabbrica dalla lunghezza non superiore a ml 15 e per ognuno di essi va computata l'altezza media relativa.
5. Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio. Nel caso di edificazioni a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.
6. Nel caso di edifici da erigere su terreni in pendio l'altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.
7. In ogni caso la maggiore di tutte le altezze dell'edificio non può superare l'altezza consentita del 20% e comunque non più di 2,00 ml.
8. I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

Art. 58 - Volume di un edificio

1. E' il volume fuori terra della costruzione. La volumetria delle costruzioni residenziali ed assimilabili, si ricava moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani racchiusa entro il profilo esterno delle pareti, comprese le parti aggettanti chiuse tipo bow-window, per l'altezza dell'interpiano misurata dal piano pavimentato all'estradosso del solaio superiore oltre il volume derivante dalla porzione dell'edificio compresa tra il piano del pubblico marciapiede o della sistemazione esterna, e l'estradosso della prima soletta. Dalla somma così computata viene detratta la quota parte del piano seminterrato che non fuoriesce dal terreno secondo la sistemazione prevista dal progetto.
2. Sono esclusi dal calcolo del volume edilizio:
 - a) gli extracorsa degli ascensori; il vano scala al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura; i vani per serbatoi idrici; i vasi di espansione e caldaie per il riscaldamento; le canne fumarie e di ventilazione; gli stenditoi aperti;
 - b) i piani interrati e la parte interrata dei seminterrati destinati ad utilizzazioni che non comportano permanenza continua di persone;

- c) il volume delle verande, dei portici e dei piani liberi a pilastri (pilotis); di questi ultimi però vanno computate le porzioni chiuse (scale, ascensori, guardiole, depositi, etc.);
- d) il volume sottostante al piano di calpestio dei piani rialzati (senza piano sottostante) per consentire un corretto isolamento dalla umidità del terreno (vespai, camere d'aria, doppi solai e intercapedini);
- e) i volumi necessari alla realizzazione degli impianti tecnologici dell'edificio (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.) che, per esigenze tecniche o funzionali, non possono collocarsi entro il corpo dell'edificio;
- f) i volumi tecnici, quali i sottotetti a soffitto piano o inclinato con altezza intradossata il primo non superiore a ml. 1,80 ed il secondo non superiore a ml. 0,75 verso la gronda e ml. 3,60 al colmo e comunque con pendenza non superiore al 35%.

3. Non sono considerati tecnici i sottotetti adibiti a mansarde che superano i valori di cui al precedente capoverso; in questo caso viene computata la volumetria, calcolata moltiplicando la superficie lorda per l'altezza media, il piano viene incluso tra quelli fuori terra e deve essere garantito il requisito di accessibilità di cui all'art. 3 del D.M. n° 236/'89; viceversa per tutti i volumi tecnici non è necessario garantire il requisito di accessibilità.

4. Per le costruzioni ad uso terziario l'altezza, ai fini del calcolo della volumetria, corrisponde a quella effettiva.

5. Per le costruzioni prive di interpiano adibite ad uso industriale, artigianale, per le chiese, per i cinema e per gli edifici che ospitano impianti sportivi, l'altezza virtuale ai fini dei computi volumetrici, viene fissata in ml. 4,50 qualora la stessa risulti superiore.

6. Le verande o i porticati non rientranti nel calcolo del volume edilizio potranno avere al massimo una superficie pari alla superficie utile dell'unità immobiliare cui appartengono.

Art. 59 - Distacco dai confini e dal ciglio stradale

1. Per distacco dai confini e dal ciglio della strada si intende la distanza misurata in orizzontale e ortogonalmente. La distanza tra due elementi è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto delle sporgenze di balconi, pensiline, gronde o simili.

2. Per gli edifici da erigersi in arretramento dalle strade, l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nei precedenti articoli.

3. Nel caso che l'intero edificio sia arretrato dal filo stradale, per il computo dell'altezza, in funzione della larghezza stradale, sarà aggiunta alla larghezza di quest'ultima quella dell'arretramento.

4. Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 60 - Misurazione delle distanze fra fabbricati

1. Le distanze minime tra i fabbricati sono prescritte dalle Norme di Attuazione del P.R.G. La distanza tra due edifici è quella minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, fra le facce prospicienti; essa è data dalla dimensione del raggio di circonferenza con centro nel punto di massima sporgenza. Nella misura delle distanze non si tiene conto delle sporgenze di balconi, pensiline, gronde o simili.

2. Fermo restando il distacco minimo dal confine, stabilito dalle Norme di Attuazione per ciascuna zona territoriale omogenea, le costruzioni al confine con altra zona, dovranno osservare la distanza tra fabbricati nella misura maggiore determinata dalle Norme di Attuazione per le due zone.

3. Ai fini del distacco minimo tra due edifici, vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria. Non vanno invece considerati modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, gronde, etc.) e/o balconi aperti purché non sporgenti oltre ml. 1,50.

4. Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente finestre di vani destinati a scale, disimpegni, corridoi, wc e lavanderie.

5. Ai fini delle distanze e/o dei distacchi, vale l'altezza media dell'edificio.

Art. 61 - Posizione degli edifici

1. Un edificio si dice "allineato" se la sua fronte verso la strada è sul filo stradale, o parallela ad esso o parallela ad una linea prefissata da un piano attuativo. Ove l'obbligo di edificare lungo una data linea (obbligo di allineamento) non sussista, l'allineamento si dice libero, cioè la posizione dell'edificio può essere scelta liberamente dall'edificante. I fabbricati debbono avere, di norma, una facciata parallela al filo stradale, salvo che sia consentito l'allineamento libero o che l'allineamento sia altrimenti fissato da un piano attuativo.

Art. 62 - Edificazione al di fuori del centro abitato e delle zone d'espansione

1. Al di fuori del perimetro del centro abitato e degli insediamenti previsti dal P.R.G., l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto stradale di cui al D.P.R. 30.04.1992 n° 285 modificato ed integrato dal D.L.vo 10.09.1993 n°360, D.P.R. 16.12.1992 n°495 modificato ed integrato dal D.P.R. 26.04.1993 n°147.

Art. 63 - Spazi interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

1. Per spazi interni si intendono quelle aree scoperte circondate da edifici o da parti di essi per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro. Si distinguono in:

a) **Cortili:** Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da edifici o da parti di essi e dai quali prendono aria e luce i locali degli edifici stessi. Si distinguono in cortili aperti o in cortili chiusi. La superficie di pavimento dei cortili dovrà essere non inferiore ad un sesto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano. Ogni parete del cortile deve prospettare (ossia deve esserne possibile il teorico ribaltamento) su uno spazio libero di ampiezza media almeno uguale a $\frac{4}{5}$ dell'altezza della facciata stessa. Inoltre la distanza minima tra pareti opposte non può essere inferiore a ml 6,00.

b) **Chiostrine:** Si definiscono chiostrine gli spazi interni come definiti al punto precedente ma con una superficie di pavimento non inferiore ad un decimo della somma della superficie delle pareti che la delimitano e con distanza minima, tra pareti opposte, non inferiore a ml. 3,00. Sono ammesse esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi, disimpegni con esclusione di tutti gli altri ambienti di abitazione a meno che questi non hanno aperture su altri spazi esterni. Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

c) **Pozzi di ventilazione:** Si definiscono pozzi di ventilazione gli spazi interni di superficie inferiore a quella minima della chiostrina o con distanza tra pareti opposte inferiore a ml 3,00. In essi non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo, ma soltanto passaggi di condotti verticali per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne.

2. Negli spazi scoperti interni agli edifici non possono realizzarsi 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 realizzate con siepi. Gli spazi scoperti interni, ad eccezione delle chiostrine e dei pozzi di ventilazione, devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

3. 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 rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati e parcheggi.

Art. 64 - Elementi aggettanti

1. Sono gli elementi ed i volumi che sporgono dal filo della parete.

2. **Aggetti:** Negli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti superiori a cm. 15, rispetto all'allineamento stradale, sino all'altezza di ml. 3,00 dal piano di marciapiede e sino all'altezza di ml. 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede;
- b) porte, gelosie e persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a ml. 3,00 dal marciapiede o inferiore a ml. 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede;
- c) le sporgenze dei balconi o le pensiline di coronamento realizzate ad altezza inferiore a ml. 3,00 dal piano del marciapiede o ad altezza inferiore a ml. 4,50 dal piano della strada se essa é priva di marciapiede; inoltre essi non devono sporgere sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,50 o, comunque, oltrepassare il filo esterno del marciapiede rialzato.

3. Sono consentite sporgenze o aggetti non superiori a 1/8 della larghezza della strada.

4. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

5. **Bow-windows:** Il bow-windows (aggetto di parte del prospetto oltre il filo principale dello stesso, chiuso anche a vetrata) su uno spazio pubblico è ammesso a condizione che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a m. 8,00, il suo volume edilizio venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato. Qualsiasi aggetto chiuso si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 65 - Coperture

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

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

3. Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinato 1/1.

TITOLO II - REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI

Art. 66 - Classificazione dei locali

4. I locali di abitazione o ad esse assimilati sono quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. I locali vengono così classificati:

- a) **A1)** soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, alloggi monostanza, locali pluriuso posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, studi professionali;
- b) **A2)** negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- c) **A3)** laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- d) **A4)** officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, laboratori artigianali;
- e) **A5)** parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ma non verniciature;
- f) **A6)** magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone é prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

5. Sono locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e di breve durata:

a) **S1)** servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici o di lavoro

b) **S2)** *a:* vani scala; *b:* corridoi, disimpegni e ripostigli; *c:* autorimesse per solo posteggio, magazzini e depositi in genere; *d:* locali per macchinari che necessitano solo di operazioni di avviamento o di scarsa sorveglianza; *e:* lavanderie private e stenditoi.

6. I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Comune e su parere della Commissione Edilizia.

Art. 67 - Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali

1. Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni. Il rapporto tra le superfici finestrate e il pavimento deve essere non inferiore a quanto fissato negli articoli seguenti.

2. I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine. I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, ufficio, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Art. 68 - Piani seminterrati e interrati

1. Si definisce seminterrato il piano la cui altezza si trova parzialmente interrata; i piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del piano di campagna, vengono definiti interrati .

2. I locali dei piani seminterrati e interrati non possono essere destinati all'abitazione permanente, a meno che le caratteristiche di pendenza del suolo o speciali tipologie abitative uniti agli accorgimenti e dispositivi tecnici eventualmente necessari, non rendano detti locali soddisfacenti agli stessi requisiti cui devono rispondere i locali fuori terra e perciò da ritenersi abitabili; nel qual caso l'intero volume abitabile, ancorché seminterrato o interrato, va computato entro la cubatura massima realizzabile. Deve, comunque, essere assicurata idonea ventilazione e circolazione d'aria.

3. Seminterrati:

a) I locali seminterrati possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza di persone nei seguenti casi:

1. cucina e servizi facenti parte di abitazioni altrimenti ubicate;
2. pubblici esercizi, magazzini di vendita, uffici, mense, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico, fatte salve le particolari norme vigenti per singoli casi.

b) In questi casi i locali ubicati nei piani seminterrati devono avere i seguenti requisiti minimi:

1. altezza interna utile ml. 3,00 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;
2. sporgenza fuori terra non inferiore a ml. 1,00;
3. dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali; detti requisiti sono da considerarsi assicurati se i locali presentano le seguenti caratteristiche: vespaio aerato, muri protetti contro l'umidità del terreno mediante intercapedine ventilata di almeno ml. 0,50 di larghezza e profondità fino al piano di pavimento del locale e tale da consentire la aerazione del vespaio.
4. la finestratura deve aprirsi a non meno di ml. 0,20 dal piano del suolo circostante ed avere superficie di almeno 1/10 di quella del pavimento.
5. condizionamento a norma delle vigenti disposizioni in materia;

c) Possono essere adibiti a locali di categoria S1 e S2, fatte salve le particolari norme vigenti per i singoli casi.

d) L'altezza netta dei piani seminterrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a ml. 2,40.

4. Interrati:

a) I locali di piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A) ad eccezione dei locali adibiti a pubblici esercizi, magazzini di vendita, uffici, mense, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico. In questi casi detti locali interrati devono avere i seguenti requisiti minimi:

1. altezza interna utile ml. 3,00 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli;

2. dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali; detti requisiti sono da considerarsi assicurati se i locali presentano le seguenti caratteristiche: vespaio aerato, muri protetti contro l'umidità del terreno mediante intercapedine ventilata di almeno ml. 0,50 di larghezza e profondità fino al piano di pavimento del locale e tale da consentire la aerazione del vespaio.

3. condizionamento a norma delle vigenti disposizioni in materia;

4. possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie.

b) Possono essere adibiti a locali di categoria S1 e S2, fatte salve le particolari norme vigenti per i singoli casi.

c) 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 per evitare inconvenienti di carattere igienico.

d) L'altezza netta dei piani interrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 69 - Piani terreni

1. Qualora il piano terreno, o più frequentemente il piano rialzato, sia adibito a locali classificati come A1), A3), A4), A5), A6) o ad essi assimilabili e fatte salve le particolari norme vigenti per singoli casi, essi dovranno rispettare tutte le caratteristiche previste per gli alloggi. Inoltre dovranno essere previsti dispositivi tecnici tali da assicurare un buon isolamento dall'umidità di risalita del terreno di fondazione; detti requisiti, in mancanza di un piano seminterrato, sono da considerarsi assicurati da un vespaio aerato o, in alternativa, rialzando il pavimento dei locali di almeno cm 50 rispetto alle aree circostanti il fabbricato a sistemazione avvenuta.

2. Se invece al piano terra sono previsti locali classificati come A2) o ad essi assimilabili, oltre ai requisiti di isolamento dall'umidità di cui al precedente comma 1 e fatte salve le particolari norme vigenti per singoli casi, essi devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza minima interna netta all'intradosso del primo piano non minore di ml. 3,00 riducibile a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli; detta altezza minima di ml. 3,00 dovrà essere portata a ml. 4,50 quando sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata;

b) superficie finestrata di almeno 1/10 di quella del pavimento.

3. L'altezza netta dei piani terreni destinati esclusivamente ad autorimessa con non più di nove posti auto non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 70 - Alloggi

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

2. Negli alloggi devono potersi svolgere le attività proprie del nucleo familiare (quale cucinare, mangiare, soggiornare, etc.) e i locali in cui essi si effettuano devono essere raggiungibili internamente dall'alloggio. Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina e ai servizi, devono garantire il controllo dei sottoprodotti delle attività che vi si svolgono (vapori, odori, umidità, rumori).
3. In particolare negli alloggi devono essere riconoscibili locali di soggiorno, stanze da letto, cucina e servizi igienici.
4. Se trattasi di alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28,00.
5. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00.
6. Le stanze devono avere una superficie minima di mq 9;
7. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e di mq 14 se per due persone;
8. Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria S1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
9. L'altezza minima interna netta dei locali, misurata dal pavimento al soffitto e dalla media delle due dimensioni laterali in caso di soffitto non orizzontale, adibiti ad abitazione, é fissata in ml. 2,70 riducibile fino a ml. 2,40 per i corridoi, i disimpegno in genere, i gabinetti ed i ripostigli.

Art. 71 - Sottotetti - Mansarde

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.
2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se:
 - a) l'altezza minima all'intradosso sul filo interno del muro di facciata risulti inferiore a cm 75;
 - b) l'altezza massima all'intradosso non è superiore ml. 3,60 al colmo;
 - c) la pendenza delle falde non risulti superiore al 35%;
3. Qualora non vengano soddisfatte le suddette condizioni il volume racchiuso dalla copertura a tetto deve essere interamente computato nella determinazione del volume.
4. I sottotetti a mansarda abitabili dovranno avere una altezza minima tra pavimento e soffitto di ml. 2,00, misurata alle pareti d'imposta del tetto, ed un'altezza media di ml. 2,70. Devono possedere tutti gli altri requisiti per prescritti per i locali di abitazione. E' consentita la costruzione di abbaini con apertura diretta con l'esterno.
5. Dal punto di vista tecnico e costruttivo le mansarde abitabili dovranno essere munite di adeguato isolamento termico. L'intero loro volume abitabile, ancorché in sottotetto, va computato entro la cubatura massima realizzabile, ed il piano va computato tra quelli possibili fuori terra.

Art. 72 - Soppalchi

1. I soppalchi non devono superare in superficie la metà del locale interessato sul quale si aprono. L'altezza tra il pavimento finito ed il soffitto finito, sia per la parte sottostante che sovrastante non deve essere inferiore a ml. 2,20. Entrambe le parti devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra. Il complesso del vano principale e dei vani secondari deve risultare regolamentare quanto alla superficie aeroilluminata.

Art. 73 - Scale

1. Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue. Le scale dovranno essere aerate da finestre praticate nelle pareti esterne ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni interpiano. Tuttavia le stesse, potranno essere aerate a mezzo di aperture situate nel torrino di copertura delle scale. La dimensione minima di tali aperture non dovrà essere inferiore ad un quinto della superficie del vano scala.
2. Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di tre piani fuori terra, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

3. Negli edifici plurifamiliari in cui la scala non superi due piani fuori terra, questa può non avere aperture verso l'esterno.
4. Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o regolamento.
5. L'ampiezza delle rampe deve essere conforme a quanto prescritto dalla legislazione sul superamento delle barriere architettoniche.

Art. 74 - Cucine

1. Ogni alloggio destinato ad abitazione deve comprendere una cucina avente una superficie minima di mq 5,00. Sono consentiti cuocivivande, posti di cottura, anche senza illuminazione diretta, di superficie inferiore a mq 5,00 a condizione che siano muniti di impianto di aspirazione forzata e che comunichino con un'apertura di almeno mq 2,00 con altro locale regolare.

Art. 75 - Servizi igienici

1. **Stanze da bagno:** Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, opportunamente collocati. L'accesso alla stanza da bagno avverrà da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o da cucina. E' consentito l'accesso diretto per altri bagni o servizi annessi a singole camere da letto. Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m.1,50 dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie e di facile lavatura.

2. **Latrine:** Per i locali destinati a negozi, il numero delle latrine (muniti di antilatrina) sarà in ragione di una per ogni esercizio. Gli ambienti di latrina dovranno avere superfici di almeno mq. 1,50; il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m.1,50 dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie, di facile lavatura e muniti di lavabo; le pareti di separazione degli altri locali dovranno avere uno spessore atto ad assicurare una buona insonorizzazione.

3. Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari della superficie di almeno mq. 0,50 o essere aerati artificialmente con idoneo aspiratore secondo le condizioni di cui al successivo articolo.

4. E' comunque vietata la costruzione o il mantenimento di latrine sporgenti dal filo del fabbricato.

Art. 76 - Bagni con aerazione forzata

1. E' consentita l'installazione di servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che ciascuno di detti ambienti sia dotato di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti e che in detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 77 - Aerazione ed illuminazione dei locali

1. Tutti i locali degli alloggi, eccettuati i disimpegni, i corridoi, i vani scala e i ripostigli debbono usufruire di aerazione e illuminazione naturale diretta, adeguate alla destinazione d'uso.

2. La superficie netta d'illuminazione e di aerazione delle finestre (parte apribile del serramento) deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie utile del locale su cui le stesse insistono.

Art. 78 - Locali con destinazione d'uso non abitativa

1. Gli uffici, gli studi professionali, i gabinetti medici e simili vengono assimilati ai fini dell'agibilità ai locali destinati ad abitazioni.

2. I locali destinati ad altro uso, quali negozi, pubblici servizi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre, laboratori, officine, autorimesse, magazzini e simili, per essere agibili devono avere le seguenti caratteristiche, fatte salve eventuali diverse prescrizioni discendenti da specifiche normative: l'altezza minima interna dei suddetti locali non deve essere inferiore a m. 3,00. La superficie dei locali sopraindicati deve rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o regolamenti specifici. I locali destinati a negozi, pubblici esercizi, officine, laboratori artigianali e simili devono essere dotati dei servizi igienici, costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla relativa destinazione d'uso ed al personale che ne usufruisce, possibilmente distinti per sesso.

TITOLO III – LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI

Art. 79 - Definizioni

1. Per opere di urbanizzazione primaria si intendono (art. 4 Legge 29/10/1964 n° 847):
 - a) la rete viaria e gli spazi destinati al parcheggio;
 - b) l'impianto di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - c) la pubblica illuminazione;
 - d) l'impianto di fognatura;
 - e) la rete idrica di distribuzione dell'acqua potabile;
 - f) spazi di verde attrezzato.
2. Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono (Legge 22/10/71 n° 865 art. 44):
 - a) asili nidi e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) delegazioni comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
 - h) aree verdi di quartiere.

Art. 80 - Significato di lottizzazione

1. Sono lottizzazioni di terreno:
 - a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, comportano una trasformazione urbanistica od edilizia, in quanto finalizzate alla realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
 - b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare e/o convenzionata, 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 urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare e/o convenzionata;
 - 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 realizzati.
2. In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizie, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto. I provvedimenti repressivi da adottare in caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio sono quelli previsti dalla L.28.2.1985 n. 47.

Art. 81 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

1. I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, né trascritti nei pubblici registri

immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

Art. 82 - Redazione dei progetti di lottizzazione

1. 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. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

1. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

2. A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti, tutti firmati dal lottizzante e dal progettista o progettisti da lui incaricati della redazione:

a) il progetto, in cinque 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, corredato dai seguenti allegati:

a) L'impostazione urbanistica del progetto, con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente.

b) Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento alle tipologie edilizie proposte;

c) I dati tecnici relativi alle reti tecnologiche ed ai sistemi costruttivi;

d) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi;

e) Il programma di intervento ed i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici privati.

f) La specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;

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

3. Planimetria riportante in linee tratteggiate le stesse che appaiono sullo strumento urbanistico e in linee continue i limiti della lottizzazione proposta, distinguendo con diverso fondo le aree da conservare in proprietà al lottizzante e le aree cedere al Comune;

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

a) le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;

b) gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;

c) 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;

5. Planimetria di rilievo, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area d'intervento, riportante i limiti di proprietà, le quote altimetriche e planimetriche del terreno, i fabbricati esistenti, le strade ed aree

pubbliche limitrofe all'area, le linee e gli estremi catastali dell'area, l'indicazione degli alberi d'alto fusto esistenti ed ogni altro eventuale particolare di rilievo.

6. Planimetria generale di progetto, in scala non inferiore ad 1:500, estesa convenientemente oltre i confini dell'area di lottizzazione, indicante:

- a) Le destinazioni d'uso di tutte le aree interessate;
- b) La rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici e degli allineamenti;
- c) Gli spazi di sosta e parcheggio;
- d) Gli spazi per le attrezzature d'interesse pubblico;
- e) Gli edifici destinati a demolizione ovvero da mantenere;
- f) La suddivisione delle aree in lotti;

7. Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

8. Almeno due profili generali dell'area, in scala non inferiore ad 1:500, estesi alle aree adiacenti e riportanti la situazione del terreno prima dell'intervento e quella a sistemazione avvenuta.

9. Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

10. Elaborato grafico, riportante il computo analitico delle superfici e dei volumi di progetto e la verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico vigente.

11. Le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

12. La planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

13. Elaborati relativi alla progettazione di massima della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché d'ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento previsto. Detti elaborati comprendono almeno:

- a) Una planimetria in scala 1:500, riportante gli schemi delle reti tecnologiche da realizzare fino all'allacciamento alle reti esistenti;
- b) I particolari costruttivi necessari a definire compiutamente le opere da realizzare;
- c) Il computo metrico estimativo delle opere, redatto con riferimento all'elenco dei prezzi unitari vigente nella Regione Siciliana.

14. Relazione geologico-tecnica.

15. Documentazione fotografica relativa allo stato dell'area e/o degli immobili oggetto di lottizzazione, corredata da elaborato planimetrico riportante l'ubicazione dei punti di ripresa.

b) Deve essere altresì allegata la seguente documentazione

1. Schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

2. Titolo di proprietà o atto, in copia autentica, che dimostri la disponibilità dell'area ai fini della concessione. Il titolo deve riguardare tutte le aree che, secondo lo strumento urbanistico adottato e le Norme di attuazione, fanno obbligatoriamente parte della lottizzazione; aree edificabili e aree non edificabili, aree da conservare in proprietà del lottizzante e aree da cedere al Comune. Quando è richiesta l'applicazione della legislazione sui comparti edificatori il titolo deve dimostrare che sono di proprietà del lottizzante aree che, in base all'imponibile catastale, rappresentano la maggioranza assoluta del valore di tutte

le aree della lottizzazione, edificabili e non edificabili, da conservare in proprietà e da cedere al Comune.

3. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro. Se coloro che presentano domanda sono rappresentanti, in base all'immobile catastale, della maggioranza assoluta del valore di tutte le aree interessate dalla lottizzazione - edificabili, da conservare in proprietà e da cedere al Comune, - possono chiedere al Comune l'applicazione della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, riguardante i comparti edificatori; in tal caso il Comune, visto e approvato in via preliminare il progetto di lottizzazione, segue la procedura prevista dalle leggi per i comparti edificatori.

4. Certificato di destinazione urbanistica.

5. Estratto di mappa catastale in copia autentica e certificato catastale di tutti i terreni inclusi nella lottizzazione, rilasciati in data non anteriore a sei mesi dalla data della domanda.

6. Parere igienico sanitario reso dall'Ufficio d'Igiene Pubblica competente per territorio;

7. Nulla osta della competente Soprintendenza per interventi su aree e/o immobili soggetti a vincolo di tutela derivante da leggi statali e/o regionali o da prescrizioni dello strumento urbanistico;

8. Eventuali altri pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale, se necessari in relazione all'intervento. I suddetti pareri, autorizzazioni o nulla osta di competenza di amministrazioni diverse da quella comunale devono essere richiesti ed ottenuti a cura del proprietario lottizzante e fanno parte integrante della documentazione da produrre a corredo dell'istanza.

3. Tutte le prescrizioni di cui sopra, valgono anche per le domande di lottizzazione concernenti varianti a piani di lottizzazione già convenzionati, che, in particolare dovranno evidenziare la consistenza e le caratteristiche delle varianti proposte rispetto al progetto originario.

Art. 84 - Entità di aree da cedere al Comune e oneri a carico del lottizzante

1. Gli spazi relativi alle opere di urbanizzazione primaria vanno reperiti tutti all'interno della lottizzazione. Quelli relativi alle opere di urbanizzazione secondaria vanno reperiti sia all'interno che all'esterno della lottizzazione, in funzione delle specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale. L'entità delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria va calcolata sulla base del D.M. 2 Aprile 1968, n° 1444. Tali aree vanno cedute gratuitamente al Comune. Il lottizzante, oltre alla cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria è tenuto alla realizzazione delle stesse che vanno cedute. Inoltre lo stesso lottizzante, oltre alla cessione delle predette aree al Comune, è tenuto alla corresponsione della quota di contributo di cui all'art.5 della legge n° 10/77 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune in base alle tabelle parametriche di cui al Decreto dell'Assessorato regionale per lo Sviluppo Economico 31/05/1977, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art 14 della legge n° 10/77 (art. 14 comma 4° lettera a) L.R. n° 71/78).

Art. 85 - Contenuto delle convenzioni

1. La convenzione, in conformità all'art. 14 della L.R. 27.12.1978 n. 71, dovrà prevedere:

a) La cessione gratuita, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria; ove lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori

della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art.14 della legge 28/01/1977 n°10, con relativa quantificazione dell'impegno finanziario da assumere;

b) L'assunzione a carico dei lottizzanti degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da eseguire e cedere al Comune, con la quantificazione del relativo impegno finanziario;

c) La determinazione della quota di contributo di cui all'art. 5 della L. 28/01/1977 n°10, riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, da corrispondere all'atto del rilascio delle concessioni relative ai fabbricati da realizzare;

d) Termini, non superiori a dieci anni, per la cessione delle aree e delle relative opere.

e) Congrue garanzie finanziarie in misura pari all'intero ammontare degli obblighi posti a carico dei lottizzanti;

f) Le sanzioni contrattuali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

g) Le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere;

h) I criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente;

i) La possibilità per il lottizzante di apportare in qualsiasi momento successivo alla stipula di una convenzione, varianti ai progetti plano-volumetrici facenti parte di dette convenzioni, solo però presentando al Comune in 5 copie nuovi progetti plano-volumetrici completi di tutti gli elaborati descritti dal presente Regolamento, nel rigoroso rispetto sia delle norme di attuazione sia della convenzione stipulata, ed ottenendo dal Comune l'autorizzazione ad attuare le opere secondo tale variante.

j) Le modalità per il trasferimento e la consegna delle aree e delle opere al Comune, nonché per lo svincolo delle garanzie fideiussorie.

k) Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo a immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico, la convenzione può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

Art. 86 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

1. Dopo la presentazione della domanda di autorizzazione da parte del lottizzante con allegato il progetto di piano e lo schema di convenzione, l'iter da seguire è il seguente:

a) istruttoria del progetto e dello schema di convenzione da parte degli organi tecnici comunali;

b) parere della Commissione Edilizia comunale alla quale il progetto di piano deve essere sottoposto;

c) acquisizione dei pareri della Soprintendenza e dell'Ufficio del Genio Civile competenti. Il parere della Soprintendenza è necessario solo nei casi in cui il piano di lottizzazione interessa immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 29 Giugno 1939 n° 1497, che deve essere espresso nel termine di due mesi dalla richiesta. Trascorso infruttuosamente detto termine il parere si intende espresso favorevolmente (3° comma art. 14 L.R. n° 71/78);

d) approvazione del progetto e dello schema di convenzione con delibera del Consiglio Comunale che dovrà essere adottata entro novanta giorni dalla presentazione del piano di lottizzazione. Tale delibera diventa esecutiva dopo l'approvazione dell'organo di controllo. E' prescritto il nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, il quale adotta le proprie determinazioni entro novanta giorni dalla richiesta (2° comma art. 14 L.R. n° 71/78), per i piani di lottizzazione che ricadono nei casi previsti dall'art. 12 della legge regionale n° 71/78, e cioè:

1. che interessino centri storici, artistici e di interesse ambientale;

2. che costituiscono attuazione di strumenti urbanistici generali adottati dal Comune ma non ancora approvati dall'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente;
 3. comportino varianti agli strumenti urbanistici generali ad eccezione di quelle discendenti dal rispetto del D.M. 02.04.1968 n°1444;
- e) Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta alla lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione. La convenzione è trascritta a cura del Comune e a spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

Art. 87 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.
2. 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 nel presente Regolamento e sono soggetti a concessione edilizia gratuita.
3. Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 88 - Esecuzioni in lottizzazioni convenzionate, da parte del Comune o di altri Enti, di urbanizzazioni che secondo Norme e Regolamento sono a carico dei lottizzanti

1. Quando il Comune o altro Ente pubblico, anche prima che inizino le operazioni di lottizzazione, diviene possessore di suoli all'interno di un'area lottizzabile tra quelli che, secondo il regolamento, il lottizzante dovrebbe cedere al Comune; quando inoltre il Comune od altro Ente pubblico esegue a proprie spese, su tali suoli, opere di urbanizzazione primaria tra quelle che, secondo il Regolamento dovrebbero essere eseguite direttamente da un lottizzante o i cui oneri dovrebbero essere a carico di un lottizzante, si procede come indicato nelle seguenti lettere a) o b) ovvero applicando in modo combinato quanto previsto in a) e in b), tenendo conto dell'ultimo comma del presente articolo:

- a) Il lottizzante versa al Comune una somma pari al valore dei suoli che egli avrebbe dovuto cedere al Comune secondo lo strumento urbanistico, valore da ricavare con i criteri previsti dall'art. 14 della legge n°10/77, versa altresì al Comune una somma pari al valore delle opere che egli avrebbe dovuto, secondo lo stesso strumento, eseguire direttamente e delle quali avrebbe dovuto comunque sostenere l'onere; ciò va a compenso di quanto il Comune in urbanizzazioni primarie e secondarie, effettua a servizio e a miglioramento del sistema di lottizzazione in cui il lottizzante opera;
- b) Il lottizzante cede al Comune nell'ambito e nelle immediate vicinanze del sistema di lottizzazione in cui opera, altri suoli, eguali in valore a quelli che avrebbe dovuto cedere, e scelti sempre in aree che lo strumento urbanistico destina ad usi pubblici; il lottizzante esegue nell'ambito o nelle immediate vicinanze del sistema di lottizzazione opere o altre urbanizzazioni di interesse pubblico, eguali in valore a quelle che avrebbe dovuto eseguire

2. In ogni caso gli oneri complessivi del lottizzante, considerando l'insieme dei versamenti da effettuare e dei suoli cedere, non devono subire variazioni rispetto a quanto previsto nei precedenti articoli, salvo contraria decisione del Consiglio Comunale, espressa con apposita Delibera, al fine di favorire determinate lottizzazioni per ragioni di riconosciuto interesse

pubblico: in tal caso la Delibera deve indicare con quali altri fondi a disposizione del Comune, o di altre amministrazioni, le urbanizzazioni sono eseguite ed i tempi delle attuazioni.

Art. 89 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.
3. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
4. 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. 90 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

1. Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I, Parte Seconda del presente Regolamento.
2. Il rilascio delle concessioni per gli edifici è subordinato alla presentazione di fideiussione bancaria da parte del lottizzante di importo pari al 110 per cento del costo delle opere di urbanizzazione primaria stimate dall'Ufficio Tecnico Comunale, incrementato del 20% per spese tecniche ed amministrative. Tale fideiussione sarà annualmente adeguata secondo le variazioni dei costi di costruzione ISTAT e sarà diminuita del valore delle opere eseguite e collaudate; sarà estinta a collaudo definitivo di tutte le opere di urbanizzazione primaria.
3. Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi e al solo pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore regionale per lo Sviluppo Economico dell'11/11/1977.

Art. 91 - Tempi di attuazione della convenzione

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

Art. 92 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

1. Nella convenzione vengono precisate le penalità per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.
2. Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.
3. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.
4. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.
5. Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 93 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio. Il progetto di lottizzazione una volta approvato va notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con

invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, l'accettazione e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili nel caso anche in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato e lo presentino incompleto degli elaborati indicati nel presente Regolamento, oppure lo presentino con visioni difformi rispetto alle norme del P.R.G..

Art. 94 - Attuazione mediante comparto edificatorio

1. Comparto edificatorio. Nelle aree specificatamente indicate negli elaborati grafici, l'attuazione del PRG avviene mediante lo strumento del comparto edificatorio, di cui all'art.23 della L. 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni, al fine di assicurare il rispetto di esigenze unitarie nella realizzazione degli interventi, nonché un'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari interessati.

2. Obbligatorietà del comparto. In dette aree la formazione dei comparti, che possono includere uno o più edifici e/o aree inedificate, è obbligatoria.

3. Piano particolareggiato del comparto. Nelle aree individuate come comparti deve procedersi alla loro attuazione tramite piano di lottizzazione di iniziativa pubblica o privata. Per gli usi ammessi e previsti, ivi comprese le aree destinate alle specifiche opere di urbanizzazione secondaria, si fa riferimento alle norme di zona. In quanto ai criteri distributivi e alle localizzazioni all'interno del comparto di attuazione, sia relativamente alle aree e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia relativamente alle attività insediate, il progetto deve fare riferimento alle norme di zona e alla zonizzazione di PRG. In quanto agli standards urbanistici relativi alle aree per l'urbanizzazione secondaria, vanno rispettate le norme del DM n° 1444/68, secondo le indicazioni della circolare dell'Assessorato Regionale al Territorio n° 2/79 del 3/2/1979, nella misura di mq 2,50 per abitante da insediare per i parcheggi e mq 4,50 per abitante da insediare da destinare a verde attrezzato, oltre agli spazi per sedi viarie, per tenere conto delle previsioni distributive relative ai vari servizi inserite nella zonizzazione del PRG.

4. Modalità d'attuazione del comparto. I proprietari possono procedere alla costituzione del comparto da soli, se proprietari dell'intero comparto, oppure riniti in consorzio se più proprietari. A costituire il consorzio basterà il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dell'intero comparto in base all'imponibile catastale (art.11 LR n° 71/78). I consorzi così costituiti conseguiranno la piena disponibilità del comparto mediante l'espropriazione delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti, nei termini e secondo la normativa vigente all'atto dell'espropriazione.

5. Attuazione coattiva del comparto. Ove i proprietari restino inattivi, il Sindaco invita i proprietari, entro un termine fissato nello stesso atto di invito, all'attuazione delle previsioni contenute nello strumento urbanistico. Quando sia decorso inutilmente il termine stabilito nell'atto di invito, il Comune procederà all'espropriazione del comparto a norma delle L. 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche e integrazioni. Per l'assegnazione del comparto il Comune procederà a mezzo gara.

TITOLO IV – LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI AD USO COLLETTIVO

Art. 95 - Convenzione

1. Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, costituiti da insediamenti per il turismo rurale, villaggi turistici e campeggi, la convenzione non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ricadenti all'interno del complesso. Rimane a carico del lottizzante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi ed

impianti necessari all'insediamento, di cui ai seguenti articoli, nonché il pagamento dei contributi sul costo di costruzione di cui alla legge 28/01/1977 n° 10.

2. Restano salve le altre prescrizioni contenute nella Parte III Titolo III°.

Art. 96 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari e alloggi agrituristici

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità così come definite dall'art. 3 della L.R. 06/04/1996 n°27 e successive modifiche ed integrazioni. In particolare, sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

2. Sono considerate aziende ricettive gli alloggi agrituristici, costituiti da locali siti in fabbricati rurali nei quali viene dato alloggio a turisti da imprenditori agricoli; sono soggette alla L.R. 09/06/1994 n° 25 e successive modifiche ed integrazioni.

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

a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono anche contenere tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, etc .) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;

b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture. Sono soggette alla L.R. 13/03/82 n°14 e successive modifiche ed integrazioni. Tale normativa si applica anche agli agricampeggi previsti dalla L.R. 25/94.

4. Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. Nei campeggi e negli agricampeggi è consentita la presenza di tende e roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 97 - Domanda di concessione

1. La domanda per l'allestimento di alloggi agrituristici, aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;

b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;

c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;

d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

Art. 98 - Documentazione a corredo delle domande

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in cinque copie:

a) corografia in scala 1: 2.000 o 1: 10.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

- b) estratto autentico di mappa - rilasciata in data non anteriore a sei mesi- con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'individuazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti;
- d) planimetria di progetto con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semi-permanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.;
- h) gli elaborati per il rispetto delle prescrizioni della legge n. 46 del 9-3-90 recante "Norme per la sicurezza degli impianti";
- i) schema di convenzione.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi nonché ulteriori disegni e fotografie che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, le modalità di alimentazione e il fabbisogno giornaliero di acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, le modalità di evacuazione delle acque luride, dello smaltimento dei rifiuti, di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili etc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale.

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

Art. 99 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

1. La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq. 10.000.

2. Il massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 120 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

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

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

5. La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,10 mc./mq. della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m. 4,50.

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

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

8. Per servizi e attrezzature comuni si intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro,

televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

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

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

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

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

13. L'area del complesso deve essere di norma munito di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m. 0,50.

14. Le piazzole per le unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq. 50.

15. Le piazzole per i manufatti semi-permanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq. 80.

16. Su ogni piazzola non può essere installata più di una unità mobile ovvero più di un manufatto semi-permanente realizzato in materiali leggeri con una densità media di 4 persone.

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

Art. 100 - Parcheggi e strade interne nei complessi ricettivi complementari

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

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

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

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

Art. 101 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.

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

- a) 1 WC ogni 12 persone o frazione di 12;
- b) 1 lavabo ogni 20 persone o frazione di 20;
- c) 1 box-doccia ogni 25 persone o frazione di 25;
- d) docce all'aperto nella misura minima di una ogni 40 persone.

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

3. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 40 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 60 persone.

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

5. Le altre attrezzature di uso comune devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

6. Per la copertura di manufatti ed attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 102 - Attrezzature tecnologiche nei complessi ricettivi complementari

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

a) *Impianto idrico*: L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 50 litri di acqua potabile al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore. Il rimanente fabbisogno di acqua, anche non potabile, per i servizi di pulizia ed altro è fissato in una quantità minima di 60 lt/persona. La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare evidenti indicazioni.

b) *Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche*: Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento. La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso, secondo le disposizioni vigenti. La fascia di rispetto attorno agli impianti suddetti non può essere inferiore a mt. 25.

c) *Raccolta dei rifiuti*: In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti. Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m. 100 da quella più lontana. Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfestati, disinfestati.

d) *Impianto elettrico e di illuminazione*: Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole. L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) *Impianto antincendio*: Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m. 50 dalla piazzola più lontana. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 103 - Norme per il godimento generale dei complessi ricettivi complementari

1. Al fine di migliorare il godimento generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente. Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nella Parte IV riguardanti la categoria A. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico per disabili. Inoltre

è opportuno che nei villaggi turistici alcune delle unità temporanee semi-permanenti (bungalows, case mobili, ecc.) abbiano le caratteristiche tali da essere fruibili da disabili.

Art. 104 - Divieti

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

- a) lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.P.R. 30.04.1992 n° 285 modificato ed integrato dal D.L.vo 10.09.1993 n°360, D.P.R. 16.12.1992 n°495 modificato ed integrato dal D.P.R. 26.04.1993 n°147, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- b) in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- c) ad una distanza inferiore a m 150 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste lacuali.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE

TITOLO I - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 105 - Norme generali

1. Gli edifici destinati al soggiorno ed alle attività delle persone devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.
2. Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.
3. Le seguenti norme sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, mentre per i rifacimenti di parti di edifici esistenti, per i risanamenti conservativi, per i restauri, sono vincolanti le norme compatibili con le esigenze di tali interventi e richiedenti soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste.
4. Sono altresì vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni di legge specifiche vigenti e da ritenersi prevalenti laddove più restrittive.

Art. 106 - Rifornimento idrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali classificati come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da certificato rilasciato dal laboratorio di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dell'ufficio di igiene pubblica.
2. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Art. 107 - Smaltimento delle acque meteoriche

1. Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate in apposite tubazioni verticali e predisposte per il successivo allacciamento alle condutture comunali. E' fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla eventuale riparazione di dette tubazioni in caso di rottura.

Art. 108 - Smaltimento delle acque luride

1. Comprendono le acque degli scarichi delle cucine, dei servizi igienici e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali.
2. Nelle zone ove esiste la fognatura é fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque luride e previa interposizione di pozzetti di ispezione a chiusura idraulica.

Art. 109 - Smaltimento delle acque inquinanti

1. Sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamento.
2. Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

3. In mancanza di rete fognante lo smaltimento delle acque inquinanti deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

Art. 110 - Smaltimento delle acque luride nelle zone sprovviste di fognatura

1. Per lo smaltimento delle acque luride nelle zone rurali é obbligatoria la costruzione di fosse stagne di depurazione biologica, a più comparti, distante almeno m 2,00 dalle pareti perimetrali degli edifici, e con recapito finale a mezzo sub-irrigazione anche a doppio strato.

2. Nel caso siano presenti pozzi di acqua potabile, le fosse biologiche e il recapito finale degli scarichi dovranno essere ubicati a valle del pozzo a non meno di dieci metri di distanza.

3. Per il centro abitato sono vietati i pozzi neri. Sono consentite le fosse biologiche costruite in loco prefabbricate tipo Imhoff a tre scomparti per la sedimentazione ed un quarto per la depurazione totale. Il recapito finale può avvenire tramite infiltrazione nel sottosuolo quando tale sistema non sia dannoso all'igiene del sottosuolo. La norma di cui sopra dovrà intendersi avente carattere di provvisorietà e pertanto i proprietari sono tenuti ad allacciare gli scarichi delle proprie abitazioni alla fognatura comunale quando questa sarà realizzata.

4. Sono altresì vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni di legge specifiche vigenti e da ritenersi prevalenti laddove più restrittive.

Art. 111 - Camini e scarichi di vapore o di gas

1. Ogni focolare, caldaia, ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata per almeno un metro al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio.

2. Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

3. I condotti del fumo debbono essere di materiale incombustibile, inalterabile al calore. Ne é vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico armonizzato con l'edificio. La fuoriuscita del fumo deve avvenire a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

4. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia o provenienti da lavorazioni di particolare nocività debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature di depurazione atti ad evitare danni alle persone ed alle cose, sia nell'ambiente di lavoro che nelle zone circostanti. Si richiamano per questi ultimi le norme contenenti provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Art. 112 - Efficacia delle leggi e regolamenti in materia di igiene edilizia

1. Per quanto attiene alle norme igienico-sanitarie non contemplate negli articoli precedenti si rimanda alla normativa specifica in vigore.

Art. 113 - Isolamento termico degli edifici

1. I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle L. n° 373/1976 e n° 10/1991 e dei relativi regolamenti di esecuzione.

2. Nelle costruzioni esistenti prive di impianto di riscaldamento o nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, il Sindaco, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- d) miglioramento della tenuta dei serramenti.

Art. 114 - Temperatura e condizionamento

1. L'impianto di riscaldamento deve essere progettato secondo il disposto della L. n° 373/1976 e della L. n° 10/1991 e relativi regolamenti di esecuzione.

2. Deve essere realizzato secondo norme tecniche vigenti e con componenti che risultino omologati a norma di legge. Deve essere inoltre coibentato in tutte le tubazioni e munito di apparecchi per la regolazione automatica della temperatura.
3. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le migliori condizioni termiche, igrometriche, di ventilazione e di purezza dell'aria.

Art. 115 - Isolamento dall'umidità

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.
2. Tutti i locali classificati come A ed S devono avere il piano di calpestio isolato mediante idonei materiali, intercapedine o vespaio aerato dello spessore minimo di cm 30.
3. In ogni caso, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata. Detta intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad una quota inferiore di almeno cm 30 dal più basso piano di calpestio. Comunque il piano di calpestio più basso deve essere posto ad un livello superiore della falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.
4. Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.
5. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio interno.
6. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.
7. In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 116 - Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di rifiuti, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.
2. 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. 117 - Umidità e condensa

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte .
2. Gli elementi costruttivi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o stagnanti.
3. L'uso degli intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti é ammesso solo se il locale é munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.
4. Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione é che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori in modo da evitare umidità per condensazione in superficie.

Art. 118 - Ventilazione

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che nei locali non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone.

Art. 119 - Acustica

1. I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

2. Al fine del rilascio della agibilità dei locali destinati ad uso diverso da quello abitativo, contigui o sottostanti ad abitazioni, i solai devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 70 dB e le pareti esterne o confinanti devono assicurare una trasmissione dei rumori non superiore a 45 dB (art. 76 Circ. Min. LL PP n° 86 ter/1965). Il direttore dei lavori deve allegare alla domanda per il rilascio della agibilità perizia giurata ove siano riportati il tipo e le caratteristiche dei materiali usati nonché dimostrata la verifica dei suddetti parametri.

Art. 120 - Illuminazione

1. Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

Art. 121 - Antenne radio-televisive e per la telefonia mobile

1. Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

2. Il Consiglio Comunale ha facoltà di individuare, sul territorio comunale, le aree dove è permesso installare apparecchiature, antenne, ecc. a supporto delle reti telefoniche mobili; tali aree devono distare almeno ml. 200 dalle zone residenziali (A, B, C) e almeno ml. 200 dalle attrezzature pubbliche dove è prevista la presenza di persone; per gli impianti esistenti situati nelle zone residenziali non è ammesso l'ampliamento; è facoltà del Consiglio Comunale:

- a) imporre distanze diverse dai luoghi di abituale prolungata permanenza dopo aver attentamente valutato la documentazione relativa alla potenza, alla durata ed alla nocività degli impianti;
- b) richiedere aggiornamenti precisi e puntuali sulle caratteristiche del tipo di apparecchiature;
- c) imporre spostamenti di impianti già autorizzati.

Art. 122 - Impianto elettrico

1. Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti. In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazione devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti.

Art. 123 - Impianti speciali

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

2. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto ed una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità e/o all'agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato da un tecnico abilitato.

Art. 124 - Servizi Tecnologici - Impianti

1. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costruttivi degli edifici medesimi, assicurano il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alla loro attività.
2. Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone.
3. Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:
 - a) distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - b) raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche e dei liquami;
 - c) telecomunicazioni interne ed esterne.

Art. 125 - Impianti per lavorazioni insalubri - Cimiteri

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale Sanitario. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali.
3. 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 che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'Ufficiale Sanitario, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.
4. Intorno ai cimiteri è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio per un raggio di m 200. L'edilizia, all'interno dei cimiteri, è regolata dalle vigenti leggi sanitarie, dal Regolamento di Polizia mortuaria e dal Regolamento cimiteriale comunale.

TITOLO II - REQUISITI TECNICO COSTRUTTIVI

Art. 126 - Requisiti di buona costruzione

1. Il direttore dei lavori e gli imprenditori che eseguono lavori di costruzione, modifiche o ristrutturazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.
2. Per le strutture in conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge vigenti all'atto della loro esecuzione.
3. Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal Ministero dei Lavori Pubblici.
4. Gli impianti tecnologici dovranno rispondere alle prescrizioni di sicurezza previsti dalle norme vigenti in materia.
5. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 127 - Prevenzione antincendio

1. Gli edifici dovranno rispettare la normativa vigente relativa alla prevenzione dagli incendi.
2. Ai fini della prevenzione degli incendi, nelle nuove costruzioni per civile abitazione di altezza compresa tra m 12 e m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- b) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,05, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;
- c) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 500;
- d) 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) il vano scala deve avere in sommità una superficie netta di aerazione permanente non inferiore ad mq 1,00.
- f) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV. FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

Art. 128 - Centrali termiche

1. Centrale termica a combustibile liquido:

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

2. Centrale termica a gas di rete:

- a) le aperture di aerazione del locale caldaie devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
- b) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- c) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- d) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

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

Art. 129 - Autorimesse

1. Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- a) le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
 - b) la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
 - c) l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,40 metri;
 - d) le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.
2. L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.
3. Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.
4. Ai fini del godimento generate della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

Art. 130 - Nulla – Osta dei Vigili del Fuoco

1. Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per gli edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, comunitari, autorimesse con più di nove posti ecc.)

Art. 131 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

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

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

Art. 132 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

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

Art. 133 - Rinvio a leggi particolari

1. Ascensori o montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili, ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.
2. 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.

Art. 134 - Stabilità delle costruzioni

1. I proprietari o gli occupanti di edifici o di parti di essi che constatano uno stato di pericolo per l'incolumità pubblica sono obbligati a darne immediata notizia al Comune, e nei casi di somma urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per scongiurare il pericolo di eventuali crolli.
2. Il Comune, ricevuta notizia della pericolosità di un edificio, dopo un accertamento tecnico, indica al proprietario o chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando un termine per l'esecuzione dei lavori.
3. In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e salvo i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della pubblica incolumità, provvederà d'ufficio all'esecuzione di tutte le opere urgenti a spese del proprietario dell'edificio interessato.

TITOLO III – NORME RIGUARDANTI LA FRUIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 135 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

1. 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.
2. Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc.).
3. Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.
4. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.
5. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o attrezzatura:
 - a) **Categoria A** - Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, parascolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);
 - b) **Categoria B** - Le norme di questa categoria devono essere applicate a tutte le nuove costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A, ad eccezione degli edifici residenziali unifamiliari e di quelli plurifamiliari esistenti nelle

zone omogenee A e B1, nei quali è sufficiente che venga soddisfatto il solo requisito della adattabilità ai sensi del D.M. 14.06.1989 n°236.

6. All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche ai portatori di handicaps su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso.

Art. 136 - Percorsi pedonali

1. **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 ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è

3. di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

4. 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%.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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.

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

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

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

Art. 137 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

1. **Categoria A** - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

2. Detta zona non deve distare, di norma, più di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

3. Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- a) le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
 - b) le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
 - c) la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
 - d) di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30% .
4. 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.
5. L'area di parcheggio riservato ad una autovettura adibita al trasporto di persone con handicap deve avere una larghezza minima di 3,00 m suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m, necessaria al libero movimento del portatore di handicap nelle fasi di trasferimento.
6. La zona relativa all'ingombro dell'autovettura del portatore di handicap e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali (zebre).
7. **Categoria B** - Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

Art. 138 - Accessi

1. **Categoria A** - Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.
2. Gli accessi devono avere una luce netta minima di 1,50 m.
3. Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello, ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di 1,50 m.
4. Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,5 cm.
5. La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di 2,00 m.
6. Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica.
7. Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.
8. **Categoria B** - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art. 139 - Piattaforma di distribuzione

1. **Categoria A** - Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano ingresso, sia con i ripiani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.
2. La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a m 2,00.
3. Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso, o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

4. Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti da essa raggiungibili.
5. **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.
6. Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a m 1,50.

Art. 140 - Scale

1. **Categoria A** - Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.
2. La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.
3. Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.
4. I gradini delle scale devono avere pedata minima cm 30 ed alzata massima cm 16.
5. Il profilo del gradino deve presentare di norma un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75°- 80°.
6. In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 e un massimo di cm 2,5.
7. La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.
8. Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano. Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di m 1,00; il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità e deve essere posto ad un'altezza di m 0,80.
9. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
10. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionata all'età minima degli utenti.
11. Le rampe delle scale di larghezza superiore a m 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.
12. Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a m 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.
13. **Categoria B** - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A.

Art. 141 - Rampe

1. **Categoria A** - La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50; la pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%; ogni 10 m di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di 1,50 m.
2. La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.
3. E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai relativi requisiti e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.
4. Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di m 0,90 prolungato in piano per cm 50. E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 70.
5. Qualora la rampa non sia definita da parete verticale deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.
6. **Categoria B** - Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di m 1,00 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a m 1,40.

Art. 142 - Ascensori

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

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

2. Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.), in caso di ostruzione del vano porta; le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi e il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

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

4. 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 nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

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

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

6. Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

7. Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile a 0,45 cm da terra.

Art. 143 - Corridoi e passaggi

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

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

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

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

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

Art. 144 - Porte

1. **Categoria A** - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.
2. Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,85 m con dimensione media ottimale di 0,90 m. Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,85 m realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.
3. In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno 1,50 m, oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.
4. I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 m dal pavimento.
5. Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.
6. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.
7. L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnato da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.
8. Le maniglie devono consentire una facile manovra: in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.
9. Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurarne la presa.
10. Nel caso di dispositivi di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.
11. **Categoria B** - Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di una anta della dimensione minima di 0,80 m. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tenere conto delle prescrizioni relative alla categoria A.
12. Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

Art. 145 - Pavimenti

1. **Categoria A** - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore.
2. I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.
3. 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.
4. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.
5. Deve essere assicurato, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.
6. **Categoria B** - Per questa categoria si suggerisce di tenere conto di quanto prescritto per la categoria A.

Art. 146 - Locali igienici

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

2. Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a m 50.
3. La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m e deve essere sempre apribile verso l'esterno.
4. Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.
5. Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 m dalla parete laterale destra.
6. La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.
7. L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 m dal pavimento. Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza wc, porta-carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.
8. Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente all'accesso.
9. Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 m dal pavimento. Il lavabo deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.
10. Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.
11. Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa fra 0,90 e 1,70 m di altezza dal pavimento.
12. 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 0,80 m dal pavimento e a una distanza di 5 cm dalla parete.
13. Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 m fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno.
14. E' necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.
15. Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza wc ad una distanza dell'asse wc di 40 cm e dalla parete posteriore di 15 cm in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza wc.
16. Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza wc, ad una distanza di 30 cm dal bordo anteriore della tazza wc e di 15 cm dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.
17. I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.
18. Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.
19. **Categoria B** - Per questa categoria si suggerisce di realizzare in tutte le unità immobiliari residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici con dimensioni minime pari a m 1,80 x 1,80 e porta di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

Art. 147 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

1. **Categoria A** - Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento.
2. Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione.
3. Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.
4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentirne la immediata percezione visiva ed acustica.
5. **Categoria B** - Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Art. 148 - Impianti telefonici

1. Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri.
 - a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico. Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche precedenti e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:
 1. dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
 2. la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m;
 3. la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85m;
 4. l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
 5. sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad una altezza di 0,45 m;
 6. la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.
 - b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina esso deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,85 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

Art. 149 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

1. Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:
 - a) essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
 - b) essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.
2. Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali. Lo stallone libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) lunghezza 1,20 - 1,40 m;
- b) larghezza 1,10 m;
- c) spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 m;
- d) il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

3. Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga previsto una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

Art. 150 - Locali di ufficio accessibili al pubblico

1. Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità motorie.

2. Detti locali devono essere raggiungibili, esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe o mediante ascensore.

3. I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

a) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili. In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

b) Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza. In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

c) Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 m ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete. Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello del corrimano, di 0,90 m. Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento. Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 m e 1,80 di altezza dal pavimento.

TITOLO IV - REQUISITI DEGLI AMBIENTI A DESTINAZIONE SOCIALE

Art. 151 - Edifici per servizi pubblici

1. Gli edifici destinati a servizi pubblici o più in generale ad uso collettivo dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle vigenti norme, che li regolamentano.

Art. 152 - Edifici per aziende commerciali - artigianali ed agricole

1. Gli edifici per aziende commerciali, artigianali e agricole, nei quali il numero degli addetti sia superiore a cinque, dovranno adeguarsi al D.P.R. n°.303/'56 e D.L.vo 626/94 e successive modifiche ed integrazioni che dettano norme in materia di igiene e sicurezza nei posti di lavoro.

2. Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti.

3. I progetti relativi a qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale ed agricola devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare qualsiasi inquinamento sia del sottosuolo che dell'atmosfera (L. n° 319/'76 e successive integrazioni, L. n° 615/'66 e successive integrazioni).

Art. 153 - *Complessi turistici complementari*

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

2. La disciplina dei suddetti complessi ricettivi è quella della legge regionale 13.3.1982 n. 14 e delle altre leggi regolanti le singole destinazioni d'uso, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

3. La richiesta di campeggi mobili occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzati da privati nonché da enti, è soggetta alle prescrizioni dell'art. 15 della L.R. 13.3.1982 n. 14 e ad autorizzazione del Sindaco. Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici. Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti e la prevenzione degli incendi.

Art. 154 - *Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico*

1. La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

2. Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

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

Art. 155 - *Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie e gonfiabili*

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

2. L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta

dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

3. Il Sindaco può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Edilizia.

4. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili).

Art. 156 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

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

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

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

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

6. 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.

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

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

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

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

Art. 157 - Depositi di materiali su aree scoperte

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

2. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

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

4. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 158 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

1. L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela della incolumità pubblica. Tale autorizzazione non è richiesta se l'esposizione avviene nei giorni e nei luoghi stabiliti per le fiere ed i mercati.

Art. 159 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

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

2. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico della zona interessata. Inoltre l'autorizzazione non può comunque essere concessa entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici, e per gli usi domestici nelle zone servite dall'acquedotto comunale.

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

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

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

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

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

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

7. La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta alla concessione edilizia.

Art. 160 - Taglio dei boschi

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

2. Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Art. 161 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico

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

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

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

4. 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.

5. Devono inoltre essere osservate le disposizioni relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 162 - Modalità per l'apertura e la coltivazione di cave.

1. L'attività di trasformazione urbanistica per l'apertura e la coltivazione delle cave avviene secondo le prescrizioni dell'art. 39 della L.R. 27.12.1978 n° 71, come modificato dalla legge regionale n° 22/1982, nonché secondo quanto fissato all'art. 7 della legge regionale n° 24/1991 e successive modifiche ed integrazioni.

TITOLO V – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 163 - Case rurali

1. Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionali.

2. Le case rurali dovranno avere le medesime caratteristiche dei locali di abitazione ed inoltre dovranno corrispondere alle seguenti norme:

a) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc 15,00 per ogni lavoratore, ben asciutti e con aperture che permettono facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno. Detti locali devono avere vani per servizi igienici, divisi per sesso;

b) impianto fognante scaricante in apposite fosse di depurazione biologica così come descritto nel presente regolamento. Il Sindaco potrà far eseguire dai funzionari del Comune ispezioni e rilievi per constatare la rispondenza alle norme vigenti;

c) eventuali pozzi per l'acqua potabile devono essere realizzati a monte delle abitazioni;

d) le fosse di depurazione biologica dovranno essere realizzate a valle delle abitazioni a non meno di m 10 dagli eventuali pozzi di acqua potabile;

e) 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.

f) attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m 1,20;

g) le pendenze del suolo circostante al fabbricato, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno;

h) devono essere provviste di acqua potabile di acquedotto o di pozzo o, quanto meno, di cisterna igienicamente costruita e protetta. La cisterna è ammessa, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedere all'approvvigionamento di acqua potabile in modo diverso. In tal caso le pareti della cisterna devono essere realizzate in materiale impermeabile, la bocca della stessa deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa;

i) la potabilità dell'acqua del pozzo deve essere dimostrata con certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario;

j) il pozzo per l'acqua potabile deve essere coperto, provvisto di pompa per l'attingimento, contornato da uno spazio libero con pavimento in cemento pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua;

3. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo; a tali operazioni devono essere adibiti appositi locali.

Art. 164 - Riserve animali

1. Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone é consentito costruire tali ricoveri purché siano mantenute le seguenti distanze dalle eventuali abitazioni ricadenti ugualmente in dette zone:

a) distanza minima tra stalle per ricovero animali e abitazioni: ml. 20,00;

b) distanza minima tra allevamenti di qualsiasi tipo e abitazioni: ml. 50,00.

c) distanza minima tra stalle per ricovero animali o allevamenti di qualsiasi tipo ed il confine dei fondi limitrofi: ml 50,00.

2. Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato.

3. Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento.

4. Le mangiatoie devono essere costruite con materiali lavabili e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

5. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile. Le cunette devono consentire il deflusso del liquame in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collegato fuori dal ricovero.

6. Le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai mediante tramezzi in muratura eseguiti fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con essi a mezzo di porte o finestre.

Art. 165 - Concimaie

1. Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E di P.R.G. Per la tenuta del letame e la costruzione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti. In particolare devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 50 metri. Analogamente devono distare almeno 50 metri dal confine dei fondi limitrofi.

2. Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

3. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m 50 da qualunque abitazione, da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi, vie pubbliche e confine dei fondi limitrofi.

Art. 166 - Collegamenti alla viabilità

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni periodo dell'anno, al fine di permettere il normale

accesso delle auto e, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici alle persone causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

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

Art. 167 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

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

2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

a) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

b) l'allontanamento delle acque piovane deve essere effettuato mediante cunetta impermeabile;

c) lo scarico delle acque nere e luride deve essere effettuato secondo quanto prescritto per le case rurali;

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

e) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche esser realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70. Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

f) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;

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

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

i) 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 che l'Ufficiale Sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

j) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, 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.

3. 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. 168 - Ispezioni dell'Ufficiale sanitario - sanzioni

1. Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e alle fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

2. Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente.

3. 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 Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

PARTE QUINTA

NORME TRANSITORIE

TITOLO UNICO - ADEGUAMENTI

Art. 169 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

1. Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme del presente regolamento ed alle norme di attuazione del P.R.G.
2. 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.
3. La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 170 - Adeguamento alla legislazione antisismica

1. Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

Art. 171 - Decadenza della Commissione Edilizia comunale

1. Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Edilizia comunale secondo quanto previsto nel presente Regolamento.

Art. 172 - Opere già concesse o autorizzate

1. Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.
2. Tutte le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento 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. 173 - Misure di salvaguardia

1. Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I - REPRESSIONE DELL'ABUSIVISMO

Art. 174 - Potere di ordinanza

1. L'osservanza delle norme del presente regolamento é assicurata dal Sindaco, il quale provvede mediante ordinanza motivata. Il destinatario dell'ordinanza é tenuto adempimento entro il termine fissato dal Sindaco. Il potere di ordinanza del Sindaco non esime gli interessati dal rispetto delle prescrizioni del presente regolamento che siano immediatamente vincolanti.
2. Il Sindaco, mediante funzionari ed agenti del Comune, esercita la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili. Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.
3. I funzionari e gli agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.
4. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

Art. 175 - Sospensione dei lavori

1. Qualora sia constatata l'inosservanza di norme, prescrizioni di strumenti urbanistici, programmi di attuazione, modalità esecutive della concessione e, più in generale, di qualsiasi altra prescrizione gravante sul costruttore, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei lavori, con riserva di emanare, entro i successivi sessanta giorni, i provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.
2. L'adempimento all'ordine di sospensione é assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgeranno sul cantiere periodica sorveglianza.
3. L'ordinanza viene notificata al proprietario e al titolare della concessione se diverso dal proprietario, nonché all'assuntore ed al direttore dei lavori che risultino dalla domanda di concessione e dai documenti in possesso del Comune.
4. Detta ordinanza, annotata nel registro delle concessioni, è comunicata all'Intendenza di Finanza, agli enti, uffici e alle aziende di credito competenti per la erogazione dei contributi o di altre provvidenze, agli uffici competenti per la cessazione delle forniture e dei servizi pubblici che siano stati ottenuti o che siano erogati in funzione della regolarità della posizione del titolare della concessione; nonché nelle zone vincolate ai sensi della legge 29 giugno 1939 n° 1497, e della legge 2 febbraio 1974 n° 64, rispettivamente alla Soprintendenza e allo Ufficio del Genio Civile competenti.
5. Copia dell'ordinanza deve inoltre essere trasmessa all'autorità giudiziaria competente.

Art. 176 - Sigilli

1. Nel caso di inadempienza all'ordinanza di sospensione dei lavori di cui al precedente articolo del presente regolamento, il Sindaco provvede all'apposizione di sigilli secondo le modalità di cui all'art. 48 della L.R. 27 Dicembre 1978 n° 71 e dalla successiva legislazione.

Art. 177 - Provvedimenti per opere abusive

1. L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal presente Regolamento Edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione,

nonché l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla L. 28.2.1985 n. 47.

2. Le inosservanze alle norme igienico sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dal Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934 n. 1265 e successive modificazioni e integrazioni.

3. Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai sensi dell'O.R.E.L. vigente nella Regione Siciliana.

Art. 178 - Sanzioni amministrative per mancato o ritardo pagamento del contributo per la concessione

1. Il mancato o ritardato versamento del contributo per la concessione comporta :

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

Art. 179 - Sanzioni principali

1. Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione devono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal sindaco con ordinanza.

2. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune, che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. Le pertinenze degli immobili stessi sono espropriate dal Comune, ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 28 Gennaio 1977 n° 10, e successive modifiche.

3. Qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, la stessa, dopo la acquisizione al patrimonio del Comune, viene demolita a cura del Comune stesso e a spese del suo costruttore. L'area di impianto potrà successivamente essere utilizzata nei modi che saranno stabiliti dal Consiglio Comunale. Il Comune provvede al recupero delle spese di demolizione ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910 n° 639.

4. L'acquisizione di cui ai precedenti commi si effettua con ordinanza motivata dal Sindaco che, vidimata e resa esecutiva dall'Autorità Giudiziaria costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

5. Le opere realizzate in parziale difformità della concessione devono essere demolite o modificate a spese del concessionario entro il termine stabilito dal sindaco nella stessa ordinanza di demolizione e di modifica.

6. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore venale della parte della opera realizzata in difformità della concessione.

7. Non si procede alla demolizione ovvero alla applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione di uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità.

8. Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, sui suoli di proprietà dello Stato e di enti territoriali sono gratuitamente acquisite, rispettivamente, al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli enti stessi, salvo il potere di ordinare la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro sessanta giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione della

ordinanza, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del regio decreto 14 aprile 1910 n° 639.

9. In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative, il Sindaco, in base a valutazioni discrezionali, ordina la demolizione o l'applicazione di una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale; l'ordinanza è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

10. Nel caso di inadempienza all'ordine di demolizione o di mancato pagamento della sanzione pecuniaria, si applicano le norme sull'acquisizione gratuita stabilite dal presente articolo.

11. I provvedimenti di annullamento della concessione e i provvedimenti sanzionatori di cui al presente articolo devono essere annotati nei registri immobiliari a cura dell'autorità che li adotta e a spese del trasgressore.

Art. 180 - Altre sanzioni

12. Per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza la prescritta concessione si applicano una sanzione pecuniaria di £. 10.000 al metro cubo.

13. Per l'apertura di strade senza la prescritta concessione si applica una sanzione di £. 20.000 al metro quadro.

14. Per il taglio abusivo di boschi si applica una sanzione di £. 20.000 al metro quadro. Per l'abbattimento di alberi, comunque tutelati, di pregio ambientali e paesaggistico si applica una sanzione da lire 200.000 a lire 500.000 ad albero.

15. Per l'apertura di pozzi, discariche, cave o per la realizzazione di altre opere comportanti manomissioni del territorio, si applica una sanzione da lire 500.000 a lire 50.000.000.

16. Per la demolizione abusiva di opere si applica una sanzione di lire 5.000 al metro cubo.

17. Nel caso di demolizione abusiva di immobili di interesse artistico o ambientale oltre alla sanzione prevista dal comma precedente, il Comune procede alla espropriazione dell'area su cui insiste il fabbricato, comprese le relative pertinenze.

18. Per la mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità si applica una sanzione pari al 10 per cento del contributo dovuto per costo di costruzione, fissato con decreto dallo Assessore Regionale per lo Sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

19. Per chi sottrae l'obbligo di consentire l'accesso ai cantieri nel caso di cui all'art.174 del presente regolamento, si applica una sanzione di lire 1.000.000.

20. La sanzione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di rimozione dei sigilli.

21. Gli atti giuridici aventi per oggetto unità edilizia costruite in assenza di concessione sono nulli, ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione. La medesima disposizione vale nel capo di compravendita di terreni abusivamente lottizzati.

22. In quest'ultimo caso a carico dell'alienante si applica una sanzione pecuniaria di £. 20.000 al metro quadro.

23. In tutte le ipotesi previste dal precedente art.178, per gli immobili realizzati abusivamente anche se non ancora ultimati - si applica, dal giorno in cui l'infrazione è stata perpetrata fino al giorno in cui il provvedimento definitivo (demolizione, confisca, pagamento della penale) trova effettiva esecuzione, una sanzione pecuniaria annuale pari al 20 per cento del contributo afferente al costo di costruzione, fissato con decreto dello Assessore regionale per lo sviluppo economico dell'11 Novembre 1977.

24. La sanzione è disposta con ordinanza del Sindaco e la sua mancata applicazione costituisce danno nei confronti del Comune.

25. Per le opere eseguite in difformità del presente regolamento e per le quali non sono contemplati sanzioni negli articoli precedenti o in norme di legge, si applica quanto disposto dagli articoli 106, 107, 108, 109, 110 della legge Comunale e provinciale del 3/3/1934 n°383, e successive modifiche.

Art. 181 - Sanzioni penali

1. La violazione delle norme del presente regolamento é penalmente sanzionata, quando attenga o si risolva in violazione relativa a costruzioni eseguite senza l'osservanza delle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

Art. 182 - Destinazione dei proventi

1. I proventi dei contributi e delle sanzioni pecuniarie previsti dalla legge 28/1/1977 n° 10 e dalla legge regionale 27/12/1978, n° 71 sono versati in favore del Comune in un conto corrente vincolato presso la Tesoreria del Comune, e sono destinati esclusivamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento dei complessi edilizi compresi nei centri storici, alla acquisizione delle aree da espropriare per la realizzazione dei programmi pluriennali, dei programmi costruttivi, dei piani di zona, nonché prioritariamente, al rimborso delle anticipazioni di cui all'art. 34 della legge regionale n°71/78.

TITOLO II - VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 183 - Entrata in vigore del regolamento - Abrogazione del regolamento precedente.

1. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale, dopo l'avvenuta approvazione regionale. Nella medesima data cesserà di trovare applicazione il regolamento edilizio precedentemente vigente.

2. 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 contenute nel presente Regolamento.

3. Nel caso di entrata in vigore di norme e leggi statali o regionali che non richiedano espressamente il loro vaglio da parte del Consiglio Comunale, esse si intendono automaticamente facenti parte del presente regolamento edilizio.

Ing. Antonino Patrinostro

I Progettisti
Arch. Ottavio Sodano

Ing. Leonardo Militello

INDICE

PARTE PRIMA.....	1
DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
TITOLO I° NORME PRELIMINARI.....	1
Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 2 - Limiti e validità del Regolamento Edilizio.....	1
Art. 3 - Facoltà di deroga.....	1
Art. 4 - Definizioni degli interventi edilizi.....	2
Art. 5 - Parametri urbanistici ed edilizi.....	6
TITOLO II - ORGANI DELLA ATTIVITÀ URBANISTICA E EDILIZIA.....	8
Art. 6 - Attribuzioni del Consiglio Comunale.....	8
Art. 7 - Attribuzioni del Sindaco.....	8
Art. 8 - Competenze della Commissione Edilizia.....	8
Art. 9 - Composizione della Commissione Edilizia.....	9
Art. 10 - Funzionamento della Commissione Edilizia.....	10
PARTE SECONDA.....	12
NORME PROCEDURALI.....	12
TITOLO I - CONCESSIONE EDILIZIA.....	12
Art. 11 - Opere soggette a concessione edificatoria.....	12
Art. 12 - Opere soggette ad autorizzazione.....	13
Art. 13 - Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione.....	15
Art. 14 - Lavori eseguibili d'urgenza.....	16
Art. 15 - Immobili di valore storico, artistico ed ambientale.....	16
Art. 16 - Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione.....	17
Art. 17 - Richiesta di autorizzazione edilizia e relativa documentazione.....	19
Art. 18 - Presentazione, accettazione ed istruttoria delle domande di concessione o autorizzazione.....	19
Art. 19 - Rilascio o diniego della concessione edilizia.....	20
Art. 20 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi.....	21
Art. 21 - Concessione per opere pubbliche.....	21
Art. 22 - Lavori eseguibili senza progetto.....	22
Art. 23 - Progetti di massima.....	22
Art. 24 - Effetti della concessione - Responsabilità.....	22
Art. 25 - Validità della concessione edilizia - Voltura.....	22
Art. 26 - Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia.....	23
Art. 27 - Modalità per il rilascio delle Autorizzazioni.....	23
Art. 28 - Rinnovo, decadenza, revoca e annullamento delle Autorizzazioni.....	23
Art. 29 - Varianti del progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione.....	24
Art. 30 - Presa visione e rilascio di copie delle concessioni.....	24
TITOLO II - NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE.....	25
Art. 31 - Inizio dei lavori.....	25
Art. 32 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni.....	25
Art. 33 - Disciplina generale del cantiere di costruzione.....	26
Art. 34 - Strutture provvisorie, recinzioni provvisorie e scavi.....	26
Art. 35 - Tutela dei reperti archeologici, storici e artistici.....	26
Art. 36 - Lavori nel sottosuolo.....	27
Art. 37 - Sgombero e trasporto dei materiali.....	27
Art. 38 - Provvedimenti per le costruzioni che minacciano pericolo.....	27
Art. 39 - Ultimazione di lavori - Dichiarazione di agibilità e di abitabilità.....	27
Art. 40 - Dichiarazione di inabitabilità – sgombero.....	29

Art. 41 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.....	29
Art. 42 - Vincolo di destinazione.....	29
Art. 43 - Installazione di opere su spazio pubblico	29
TITOLO III - CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI	30
Art. 44 - Aspetto e manutenzione degli edifici.....	30
Art. 45 - Opere esterne degli edifici	30
Art. 46 - Decoro ed arredo urbano.....	30
Art. 47 - Serramenti - Persiane	31
Art. 48 - Iscrizioni – Insegne	31
Art. 49 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.....	32
Art. 50 - Numeri civici e indicatori stradali.....	32
Art. 51 - Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione	32
Art. 52 - Zone verdi e parchi	33
Art. 53 - Caratteristiche delle strade private esistenti.....	33
Art. 54 - Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili	33
Art. 55 - Marciapiedi e porticati	34
Art. 56 - Parcheggi ed insediamenti commerciali	34
PARTE TERZA.....	37
NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE	37
TITOLO I - PARAMETRI DIMENSIONALI.....	37
Art. 57 - Altezza di un edificio	37
Art. 58 - Volume di un edificio	37
Art. 59 - Distacco dai confini e dal ciglio stradale	38
Art. 60 - Misurazione delle distanze fra fabbricati.....	38
Art. 61 - Posizione degli edifici.....	39
Art. 62 - Edificazione al di fuori del centro abitato e delle zone d’espansione.....	39
Art. 63 - Spazi interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	39
Art. 64 - Elementi aggettanti	39
Art. 65 - Coperture.....	40
TITOLO II - REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI	40
Art. 66 - Classificazione dei locali	40
Art. 67 - Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali.....	41
Art. 68 - Piani seminterrati e interrati.....	41
Art. 69 - Piani terreni	42
Art. 70 - Alloggi	42
Art. 71 - Sottotetti - Mansarde.....	43
Art. 72 - Soppalchi.....	43
Art. 73 - Scale.....	43
Art. 74 - Cucine	44
Art. 75 - Servizi igienici	44
Art. 76 - Bagni con aerazione forzata.....	44
Art. 77 - Aerazione ed illuminazione dei locali.....	44
Art. 78 - Locali con destinazione d’uso non abitativa.....	44
TITOLO III – LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE E LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI.....	45
Art. 79 - Definizioni	45
Art. 80 - Significato di lottizzazione	45
Art. 81 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate	45
Art. 82 - Redazione dei progetti di lottizzazione.....	46
Art. 83 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	46
Art. 84 - Entità di aree da cedere al Comune e oneri a carico del lottizzante	48

Art. 85 - Contenuto delle convenzioni.....	48
Art. 86 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità	49
Art. 87 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.....	50
Art. 88 - Esecuzioni in lottizzazioni convenzionate, da parte del Comune o di altri Enti, di urbanizzazioni che secondo Norme e Regolamento sono a carico dei lottizzanti.....	50
Art. 89 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.....	51
Art. 90 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni.....	51
Art. 91 - Tempi di attuazione della convenzione.....	51
Art. 92 - Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione	51
Art. 93 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione	51
Art. 94 - Attuazione mediante comparto edificatorio.....	52
TITOLO IV – LOTTIZZAZIONI PER COMPLESSI CHIUSI AD USO COLLETTIVO	52
Art. 95 - Convenzione	52
Art. 96 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari e alloggi agrituristici.....	53
Art. 97 - Domanda di concessione.....	53
Art. 98 - Documentazione a corredo delle domande.....	53
Art. 99 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari.....	54
Art. 100 - Parcheggi e strade interne nei complessi ricettivi complementari.....	55
Art. 101 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari.	55
Art. 102 - Attrezzature tecnologiche nei complessi ricettivi complementari	56
Art. 103 - Norme per il godimento generale dei complessi ricettivi complementari	56
Art. 104 - Divieti	57
PARTE QUARTA.....	58
NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE	58
TITOLO I - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI	58
Art. 105 - Norme generali.....	58
Art. 106 - Rifornimento idrico.....	58
Art. 107 - Smaltimento delle acque meteoriche	58
Art. 108 - Smaltimento delle acque luride.....	58
Art. 109 - Smaltimento delle acque inquinanti.....	58
Art. 110 - Smaltimento delle acque luride nelle zone sprovviste di fognatura	59
Art. 111 - Camini e scarichi di vapore o di gas	59
Art. 112 - Efficacia delle leggi e regolamenti in materia di igiene edilizia.....	59
Art. 113 - Isolamento termico degli edifici	59
Art. 114 - Temperatura e condizionamento.....	59
Art. 115 - Isolamento dall'umidità.....	60
Art. 116 - Salubrità del terreno.....	60
Art. 117 - Umidità e condensa.....	60
Art. 118 - Ventilazione	60
Art. 119 - Acustica.....	61
Art. 120 - Illuminazione	61
Art. 121 - Antenne radio-televisive e per la telefonia mobile	61
Art. 122 - Impianto elettrico	61
Art. 123 - Impianti speciali.....	61
Art. 124 - Servizi Tecnologici - Impianti	62
Art. 125 - Impianti per lavorazioni insalubri - Cimiteri	62
TITOLO II - REQUISITI TECNICO COSTRUTTIVI.....	62
Art. 126 - Requisiti di buona costruzione.....	62
Art. 127 - Prevenzione antincendio	62
Art. 128 - Centrali termiche.....	63

Art. 129 - Autorimesse	63
Art. 130 - Nulla – Osta dei Vigili del Fuoco	64
Art. 131 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	64
Art. 132 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento ..	64
Art. 133 - Rinvio a leggi particolari	65
Art. 134 - Stabilità delle costruzioni.....	65
TITOLO III – NORME RIGUARDANTI LA FRUIBILITA’ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE	65
Art. 135 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche	65
Art. 136 - Percorsi pedonali.....	66
Art. 137 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	66
Art. 138 - Accessi	67
Art. 139 - Piattaforma di distribuzione.....	67
Art. 140 - Scale.....	68
Art. 141 - Rampe	68
Art. 142 - Ascensori.....	69
Art. 143 - Corridoi e passaggi	69
Art. 144 - Porte	70
Art. 145 - Pavimenti	70
Art. 146 - Locali igienici	70
Art. 147 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione.....	72
Art. 148 - Impianti telefonici.....	72
Art. 149 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli.....	72
Art. 150 - Locali di ufficio accessibili al pubblico.....	73
TITOLO IV - REQUISITI DEGLI AMBIENTI A DESTINAZIONE SOCIALE	73
Art. 151 - Edifici per servizi pubblici.....	73
Art. 152 - Edifici per aziende commerciali - artigianali ed agricole	73
Art. 153 - Complessi turistici complementari	74
Art. 154 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.....	74
Art. 155 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili precarie e gonfiabili	74
Art. 156 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	75
Art. 157 - Depositi di materiali su aree scoperte	75
Art. 158 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere.....	76
Art. 159 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	76
Art. 160 - Taglio dei boschi.....	76
Art. 161 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	77
Art. 162 - Modalità per l’apertura e la coltivazione di cave.....	77
TITOLO V – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI	77
Art. 163 - Case rurali	77
Art. 164 - Riserve animali	78
Art. 165 - Concimaie	78
Art. 166 - Collegamenti alla viabilità	78
Art. 167 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti	79
Art. 168 - Ispezioni dell’Ufficiale sanitario - sanzioni.....	79
PARTE QUINTA	81
NORME TRANSITORIE.....	81
TITOLO UNICO - ADEGUAMENTI	81

Art. 169 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	81
Art. 170 - Adeguamento alla legislazione antisismica	81
Art. 171 - Decadenza della Commissione Edilizia comunale	81
Art. 172 - Opere già concesse o autorizzate	81
Art. 173 - Misure di salvaguardia	81
PARTE SESTA	82
DISPOSIZIONI FINALI	82
TITOLO I - REPRESSIONE DELL' ABUSIVISMO	82
Art. 174 - Potere di ordinanza	82
Art. 175 - Sospensione dei lavori	82
Art. 176 - Sigilli	82
Art. 177 - Provvedimenti per opere abusive	82
Art. 178 - Sanzioni amministrative per mancato o ritardo pagamento del contributo per la concessione	83
Art. 179 - Sanzioni principali	83
Art. 180 - Altre sanzioni	84
Art. 181 - Sanzioni penali	85
Art. 182 - Destinazione dei proventi	85
TITOLO II - VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	85
Art. 183 - Entrata in vigore del regolamento - Abrogazione del regolamento precedente	85