

**REGIONE CAMPANIA**  
**COMUNE DI CAMPOLI M.T.**

**Provincia di Benevento**

<b>REGOLAMENTO      EDILIZIO</b>
----------------------------------

□□□□

<b>DATA:</b> <small>(adeguamento prescrizioni C.T.R.)</small> <b>dicembre 1996</b>	<i>riferimenti : 1) adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 51 del 21/12/95 ; 2) parere sanitario A.S.L. di Benevento prot. n°459/ISP del 30/03/96 ; 3) voto C.T.R. di Benevento n° 960 del 06/06/96 ( con prescrizioni) ; 4) approvazione con delibera Consiglio Provinciale n° 95 del 24/07/96 ; 5) recepito con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 14/11/96.</i>	
<b>IL COMMISSARIO PREFETTIZIO</b>  <i>Dott. Fiorentino BONIELLO</i>	<b>IL COMMITTENTE</b>  <i>Amministrazione Comunale</i>	<b>IL REDATTORE</b>  <i>Dott. Ing. Antonio SCOCCA</i>

**TITOLO PRIMO - DISPOSIZIONI GENERALI**  
**CAPITOLO 1° - NORME PRELIMINARI**

<b>ART. 1</b> <b>Contenuto ed ambito del regolamento edilizio</b>	<b>pag. 14</b>
<b>ART. 2</b> <b>Definizioni</b>	<b>pag. 14</b>
<b>ART. 3</b> <b>Parametri urbanistici ed edilizi</b>	<b>pag. 19</b>
<b>ART. 4</b> <b>Definizione di casi particolari</b>	<b>pag. 24</b>
<b>ART. 5</b> <b>Delimitazione del centro abitato</b>	<b>pag. 24</b>
<b>ART. 6</b> <b>Opere soggette a concessione</b>	<b>pag. 24</b>
<b>ART.7</b> <b>Opere soggette ad autorizzazione</b>	<b>pag. 25</b>
<b>ART. 8</b> <b>Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione</b>	<b>pag. 28</b>
<b>ART. 9</b> <b>Opere pubbliche</b>	<b>pag. 29</b>
<b>ART. 10</b> <b>Opere e lavori eseguibili d'urgenza</b>	<b>pag. 29</b>
<b>ART. 11</b> <b>Contributo per il rilascio della concessione</b>	<b>pag. 29</b>
<b>ART. 12</b> <b>Vincolo cimiteriale</b>	<b>pag. 30</b>
<b>ART. 13</b> <b>Fasce di rispetto stradali</b>	<b>pag. 30</b>

**CAPITOLO 2° - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA -**

<b>ART. 14</b> <b>Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia</b>	<b>pag. 31</b>
<b>ART. 15</b> <b>Compiti della Commissione Urbanistico - Edilizia</b>	<b>pag. 31</b>

ART. 16  
Commissione edilizia integrata pag. 32

ART. 17  
Funzionamento della Commissione edilizia e di quella integrata pag. 33

### CAPITOLO 3° - RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 18  
Richiesta di concessione pag. 34

ART. 19  
Documenti a corredo della domanda di concessione pag. 35

ART. 20  
Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione pag. 37

ART. 21  
Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione pag. 38

ART. 22  
Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione pag. 38

ART. 23  
Lavori eseguibili senza progetto pag. 38

ART. 24  
Progetti di massima pag. 38

### CAPITOLO 4° - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 25  
Rilascio delle concessioni pag. 39

ART. 26  
Efficacia e validità della concessione - Responsabilità pag. 40

ART. 27  
Decadenza, rinnovo , annullamento delle Concessioni pag. 41

ART. 28  
Deroghe pag. 42

ART. 29  
Modalità per le autorizzazioni pag. 42

ART. 30

<b>Rinnovo, decadenza, e annullamento delle autorizzazioni</b>	<b>pag. 42</b>
<b>ART. 31</b>	
<b>Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione</b>	<b>pag. 43</b>

## **CAPITOLO 5° - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

<b>ART. 32</b>	
<b>Inizio dei lavori e formalità da esperire</b>	<b>pag. 43</b>
<b>ART. 33</b>	
<b>Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori</b>	<b>pag. 44</b>
<b>ART. 34</b>	
<b>Campionature delle tinte e dei rivestimenti</b>	<b>pag. 45</b>
<b>ART. 35</b>	
<b>Interruzione dei lavori</b>	<b>pag. 45</b>
<b>ART.36</b>	
<b>Ultimazione del rustico e dei lavori</b>	<b>pag. 45</b>
<b>ART. 37</b>	
<b>Inadempienza delle disposizioni regolamentari</b>	<b>pag. 46</b>
<b>ART. 38</b>	
<b>Autorizzazione di abitabilità e agibilità</b>	<b>pag. 46</b>
<b>ART. 39</b>	
<b>Dichiarazione di inabitabilità - Sgombero</b>	<b>pag. 47</b>

## **CAPITOLO 6° - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

<b>ART. 40</b>	
<b>Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori</b>	<b>pag. 47</b>
<b>ART. 41</b>	
<b>Scarico dei materiali - Demolizioni Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri</b>	<b>pag. 48</b>
<b>ART. 42</b>	
<b>Responsabilità degli esecutori di opere</b>	<b>pag. 48</b>
<b>ART. 43</b>	
<b>Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico</b>	<b>pag. 49</b>

## **TITOLO SECONDO - PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE**

### **CAPITOLO 1° - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE**

ART. 44	
Salubrità del terreno	pag. 50
ART. 45	
Isolamento dall'umidità	pag. 50
ART. 46	
Isolamento termico	pag. 51
ART. 47	
Isolamento fonico	pag. 51
ART. 48	
Classificazione delle acque	pag. 52
ART. 49	
Modalità di scarico delle acque	pag. 52
ART. 50	
Rifornimento idrico	pag. 53
ART. 51	
Impianto elettrico	pag. 53
ART. 52	
Deposito temporaneo dei rifiuti solidi	pag. 54
ART. 53	
Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	pag. 54
ART. 54	
Impianti per le lavorazioni insalubri	pag. 55
ART. 55	
Norme per la sicurezza degli impianti	pag. 55

## CAPITOLO 2° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 56	
Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24	pag. 56
ART. 57	
Centrali termiche	pag. 56
ART. 58	
Autorimesse	pag. 57
ART. 59	
Nulla - osta dei Vigili del Fuoco	pag. 58

ART. 60	
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	pag. 58
ART. 61	
Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	pag. 58
ART. 62	
Rinvio a leggi particolari	pag. 59

### CAPITOLO 3° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

ART. 63	
Classificazione dei locali	pag.60
ART. 64	
Caratteristiche dei locali	pag. 61
ART. 65	
Classificazione dei piani	pag. 63
ART. 66	
Soffitti inclinati e soppalchi	pag. 64
ART. 67	
Piani seminterrati	pag. 64
ART. 68	
Piani interrati	pag. 64
ART. 69	
Sottotetti	pag. 65
ART. 70	
Locali integrativi per la residenza	pag. 65

### CAPITOLO 4° - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

ART. 71	
Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle <<barriere architettoniche>>	pag. 67
ART. 72	
Percorsi pedonali	pag. 68
ART. 73	
Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	pag. 68
ART. 74	
Accessi	pag. 69
ART. 75	

<b>Piattaforma di distribuzione</b>	<b>pag. 69</b>
<b>ART. 76</b> <b>Scale</b>	<b>pag. 70</b>
<b>ART. 77</b> <b>Rampe</b>	<b>pag. 71</b>
<b>ART. 78</b> <b>Ascensori</b>	<b>pag. 71</b>
<b>ART. 79</b> <b>Corridoi e passaggi</b>	<b>pag. 72</b>
<b>ART. 80</b> <b>Porte</b>	<b>pag. 73</b>
<b>ART. 81</b> <b>Pavimenti</b>	<b>pag. 73</b>
<b>ART. 82</b> <b>Locali igienici</b>	<b>pag. 74</b>
<b>ART. 83</b> <b>Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione</b>	<b>pag. 75</b>
<b>ART. 84</b> <b>Impianti telefonici</b>	<b>pag. 75</b>
<b>ART. 85</b> <b>Sale e luoghi per riunioni e spettacoli</b>	<b>pag. 76</b>
<b>ART. 86</b> <b>Locali di ufficio accessibili al pubblico</b>	<b>pag. 77</b>

#### **CAPITOLO 5° - PRESCRIZIONI VARIE**

<b>ART. 87</b> <b>Norme di buona costruzione</b>	<b>pag. 78</b>
<b>ART. 88</b> <b>Zoccolature</b>	<b>pag. 78</b>
<b>ART. 89</b> <b>Elementi aggettanti</b>	<b>pag. 78</b>
<b>ART. 90</b> <b>Intercapedini</b>	<b>pag. 79</b>
<b>ART. 91</b> <b>Coperture</b>	<b>pag. 79</b>

<b>ART. 92</b> <b>Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati</b>	<b>pag. 79</b>
<b>ART. 93</b> <b>Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili</b>	<b>pag. 80</b>
<b>ART. 94</b> <b>Marciapiedi e porticati</b>	<b>pag. 80</b>
<b>ART. 95</b> <b>Recinzioni</b>	<b>pag. 81</b>
<b>ART. 96</b> <b>Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua</b>	<b>pag. 81</b>
<b>ART. 97</b> <b>Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo</b>	<b>pag. 81</b>
<b>ART.97 bis</b> <b>Costruzione di strade private</b>	<b>pag. 82</b>

#### **CAPITOLO 6°- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO**

<b>ART. 98</b> <b>Aspetto e manutenzione degli edifici</b>	<b>pag. 83</b>
<b>ART. 99</b> <b>Tinteggiature e rivestimenti</b>	<b>pag. 83</b>
<b>ART. 100</b> <b>Antenne radio - televisive</b>	<b>pag. 84</b>
<b>ART. 101</b> <b>Decoro e arredo urbano</b>	<b>pag. 84</b>
<b>ART. 102</b> <b>Mostre, vetrine e insegne in genere</b>	<b>pag. 85</b>
<b>ART. 103</b> <b>Tende aggettanti sullo spazio pubblico</b>	<b>pag. 86</b>
<b>ART. 104</b> <b>Tabelle e numeri civici</b>	<b>pag. 87</b>
<b>ART. 105</b> <b>Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale</b>	<b>pag. 87</b>
<b>ART. 106</b> <b>Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico</b>	<b>pag. 88</b>
<b>ART. 107</b>	

<b>Zone verdi e parchi</b>	<b>pag. 88</b>
<b>ART. 108</b> <b>Parcheggi</b>	<b>pag. 89</b>

## **CAPITOLO 7° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE - DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

<b>ART. 109</b> <b>Norme edilizie</b>	<b>pag. 90</b>
<b>ART. 110</b> <b>Norme igieniche</b>	<b>pag. 90</b>
<b>ART. 111</b> <b>Impianto di riscaldamento e acqua calda</b>	<b>pag. 91</b>
<b>ART. 112</b> <b>Manutenzione delle abitazioni rurali</b>	<b>pag. 92</b>
<b>ART. 113</b> <b>Collegamenti alla viabilità</b>	<b>pag. 92</b>
<b>ART. 114</b> <b>Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti</b>	<b>pag. 92</b>
<b>ART. 115</b> <b>Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità</b>	<b>pag. 93</b>
<b>ART. 116</b> <b>Ispezione dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni</b>	<b>pag. 93</b>
<b>ART. 117</b> <b>Stalle, concimaie</b>	<b>pag. 94</b>
<b>Art.118</b> <b>Pertinenze agricole</b>	<b>pag. 94</b>
<b>Art.119</b> <b>Destinazione d'uso dei locali in zona agricola</b>	<b>pag. 95</b>

## **TITOLO TERZO - CONCESSIONI PARTICOLARI**

### **CAPITOLO 1° - DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)**

<b>ART. 120</b> <b>Modalità per l'installazione</b>	<b>pag. 96</b>
<b>ART. 121</b> <b>Definizione di complessi turistici ricettivi complementari</b>	<b>pag. 96</b>

ART. 122		
Domanda di concessione		pag. 97
ART. 123		
Documentazione a corredo delle domande		pag. 97
ART. 124		
Dimensionamento e norme specifiche delle aziende ricettive		pag. 98
ART. 125		
Parcheggi e strade interne		pag. 99
ART. 126		
Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi all'aria aperta (CAMPEGGI)		pag. 99
ART. 127		
Attrezzature tecnologiche		pag. 99
ART. 128		
Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari		pag. 101
ART. 129		
Divieti		pag. 101

## CAPITOLO 2° - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

ART. 130		
Modalità per l'apertura e la coltivazione		pag. 102
ART. 131		
Procedura per la richiesta		pag. 102
ART. 132		
Documenti tecnici da allegare alla richiesta		pag. 102
ART. 133		
Procedura per il rilascio della concessione		pag. 104
ART. 134		
Revoca della concessione e/o della autorizzazione		pag. 104
ART. 135		
Cave e torbiere esistenti		pag. 104

## TITOLO QUARTO - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

## CAPITOLO 1° - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

<b>ART.136</b> <b>Significato di lottizzazione</b>	<b>pag. 105</b>
<b>ART. 137</b> <b>Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate</b>	<b>pag. 106</b>
<b>ART.138</b> <b>Redazione dei progetti di lottizzazione</b>	<b>pag. 106</b>
<b>ART. 139</b> <b>Domanda di lottizzazione e documenti da allegare</b>	<b>pag. 106</b>
<b>ART. 140</b> <b>Contenuto delle convenzioni</b>	<b>pag. 107</b>
<b>ART. 141</b> <b>Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità</b>	<b>pag. 108</b>
<b>ART. 142</b> <b>Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione</b>	<b>pag. 108</b>
<b>ART. 143</b> <b>Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni</b>	<b>pag. 108</b>
<b>ART. 144</b> <b>Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione</b>	<b>pag. 109</b>
<b>ART. 145</b> <b>Tempi di attuazione della convenzione</b>	<b>pag. 109</b>
<b>ART. 146</b> <b>Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione</b>	<b>pag. 109</b>
<b>ART. 147</b> <b>Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio</b>	<b>pag. 110</b>
<b>ART. 148</b> <b>Soggetti abilitati a presentare progetti di lottizzazione</b>	<b>pag. 110</b>
<b>ART. 149</b> <b>Regolamentazione casi particolari</b>	<b>pag. 110</b>

## CAPITOLO 2°- DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

<b>ART. 150</b> <b>Campeggi liberi occasionali</b>	<b>pag. 111</b>
---	-----------------

<b>ART. 151</b>	<b>Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico</b>	<b>pag. 111</b>
<b>ART. 152</b>	<b>Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili</b>	<b>pag. 112</b>
<b>ART. 153</b>	<b>Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili</b>	<b>pag. 112</b>
<b>ART. 154</b>	<b>Depositi di materiali su aree scoperte</b>	<b>pag. 113</b>
<b>ART. 155</b>	<b>Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico</b>	<b>pag. 113</b>
<b>ART. 156</b>	<b>Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere</b>	<b>pag. 114</b>
<b>ART. 157</b>	<b>Accumuli o scariche di rifiuti solidi, relitti e rottami</b>	<b>pag. 115</b>
<b>ART. 158</b>	<b>Trivellazione ed escavazione</b>	<b>pag. 115</b>
<b>ART. 159</b>	<b>Taglio dei boschi</b>	<b>pag. 116</b>
<b>ART. 160</b>	<b>Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico</b>	<b>pag. 117</b>
<b>ART. 161</b>	<b>Impianti di captazione dell'energia alternativa</b>	<b>pag. 117</b>

## **TITOLO QUINTO- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **CAPITOLO 1° - CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI**

<b>ART. 162</b>	<b>Attività di vigilanza. Organo competente e modalità</b>	<b>pag. 118</b>
<b>ART.162 bis</b>	<b>Opere in totale difformità o con variazioni essenziali</b>	<b>pag. 118</b>
<b>ART. 163</b>	<b>Provvedimenti - legge 47/85-</b>	<b>pag. 118</b>
<b>ART. 164</b>	<b>Contravvenzioni</b>	<b>pag. 121</b>

ART. 165	
Sanzioni amministrative	pag. 121
ART. 166	
Sanzioni penali	pag. 121
ART. 167	
Decadenza delle agevolazioni fiscali	pag. 122
ART. 168	
Divieto di allaccio a pubblici servizi	pag. 122

## CAPITOLO 2° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 169	
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 123
ART. 170	
Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag. 123
ART. 171	
Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito	pag. 123
ART. 172	
Norme abrogate	pag. 124
ART. 173	
Entrata in vigore del presente Regolamento	pag. 124

*Le parti in corsivo si riferiscono alle modifiche apportate con delibera di Consiglio Comunale 51 del 2/12/95, per l'adeguamento del regolamento alle prescrizioni formulate dal C.T.R. con voto 960, espresso nella seduta del 06/06/96.*

# TITOLO PRIMO

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPITOLO 1

#### NORME PRELIMINARI

#### ART. 1

##### Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

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

#### ART. 2

##### Definizioni

- 1) **Costruzione** - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:
  - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
  - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientra espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) **Fronte** - Per "fronte" di una costruzione si intende *la proiezione ortogonale, nel piano verticale, relativa alle porzioni di facciata più esterne con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.*
- 3) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
- 4) **Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione in orizzontale di una costruzione esistente con la creazione di un volume o spazio supplementare.
- 5) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende la estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.
- 6) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e

quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, al fine di eliminare il deterioramento derivante dal normale utilizzo.

In particolare sono interventi di manutenzione ordinaria quelli:

a) relativi alle opere di finitura quali:

- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura 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;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.;
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (canali e grondaie o simili); riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

b) Relativi agli impianti tecnologici:

- 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.

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

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

7) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" 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. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

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

- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- 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:

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;
- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;
- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- ogni opera provvisoria di sostegno.

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

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

d) **SOPPRESSO**

e) Inserimento di elementi di isolamento termico, acustico, di impermeabilizzazione.

E' comunque esclusa, dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale esterne, delle rampe e delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

E' consentita, nel caso di necessità del 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.

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.

8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" 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 o degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) Restauro - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PPE, P di R) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al risparmio 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:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- 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;
- il ripristino degli ambienti interni;
- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato; la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, esterni ed interni.

2) 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:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai a volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

3) la eliminazione delle superfetazioni.

4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) Risanamento conservativo - Quando l'intervento riguardi edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare gli atti storico - culturali ed ambientali nel contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo 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 ove abbia subito trasformazione (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:

1) la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;

- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

2) la conservazione od il ripristino:

- delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

- degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;

- del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;

3) 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, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia esterne che interne;

- solai e volte;

- scale;

- tetto;

4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

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

9) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" 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. 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.

Nel caso che gli strumenti urbanistici esecutivi non prevedono una sagoma di progetto diversa da quella esistente, *né riduzione della volumetria già esistente*, quella esistente è da considerarsi quale sagoma massima realizzabile, in caso di ricostruzione totale o parziale.

10) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" 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.

11) **Planovolumetrico** - Per "planovolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PRG, nel quale sia indicata 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 un "planovolumetrico di base". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

### **ART. 3**

#### **Parametri urbanistici ed edilizi**

##### **1) St - Superficie territoriale (Ha).**

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.

##### **2) It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha).**

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

##### **3) Sm - Superficie minima di intervento (ha).**

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, generalmente indicata nelle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

##### **4) Sf - superficie fondiaria (mq).**

Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti.

In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

5) **If - Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq).

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

6) **Lm - Superficie minima del lotto** (mq).

Per "superficie minima del lotto" si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

7) **S1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria** (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) **S2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria** (mq).

Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

9) **Ic - Rapporto di copertura** (mq/mq).

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro Sf e per superficie coperta quella di seguito definita.

10) **Sc - Superficie coperta di un edificio** (mq).

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, sporti di gronda, e simili, se non superano la larghezza di mt. 1.50.

11) **Su - Superficie utile abitabile** (mq).

Per "superficie utile abitabile" si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, *compresi gli* spazi per armadi a muro.

12) **Snr - Superficie non residenziale** (mq).

Per "superficie non residenziale" si intende quella destinata a servizi ed accessori, a stretto servizio delle residenze, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Tali superfici riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- d) logge e balconi.

**13) Sc - Superficie complessiva (mq).**

Per " superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile(Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale. La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

**14) V - Volume di un edificio (mc).**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitato dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurato tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare. Sono considerati locali completamente interrati, quindi esclusi dal computo dei volumi, anche quelli accessibili con rampe sia del tipo veicolare che pedonali, ubicate su un solo lato. Il profilo del terreno, al di fuori dell'impronta delle fondazioni del fabbricato, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, prevedere riporti maggiori di mt. 1.50; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra - corsa degli ascensori e dei vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione, comunque il totale del volume dei volumi tecnici non deve superare il 15% del volume totale derivante dalla scheda urbanistica.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico per il calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media (geometrica) non supera m 2,00 e l'altezza minima non supera mt. 1.00, sono comunque consentite altezze superiori per *garantire* la pendenza del 30% delle coperture, imponendo l'altezza minima pari a zero.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse.

#### 15) **Hf - Altezza delle fronti di un edificio (m).**

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede, stradale, o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto, più alta per il singolo fronte, considerata ad una sporgenza massima, compresa la gronda, di m 1,50 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35% o la larghezza del cornicione superi mt. 1.50, l'altezza va misurata ai due terzi della lunghezza della relativa falda, a partire dalla linea di gronda, sia che il sottotetto sia abitabile o meno. Nel calcolo delle altezze non vanno computati le dimensioni dei volumi tecnici che sporgono oltre il tetto.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano del marciapiede, stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

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

Il profilo del terreno, al di fuori dell'impronta delle fondazioni del fabbricato, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, prevedere riporti maggiori di mt. 1.50; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

#### 16) **H - Altezza della costruzione (m).**

Per "altezza della costruzione" si intende la media geometrica delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro Hf, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Comunque non sono derogabili i limiti stabiliti dalla normativa sismica, per le singole tipologie.

#### 17) **De - Distanza tra le fronti (m).**

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le pareti verticali dei fabbricati, misurata a raggiera nei punti dei volumi di massima sporgenza, e anche dagli estremi di: balconi, pensiline, cornicioni e porticati, aperti, nel caso che superano la larghezza di mt. 1.50. È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto per le varie zone. Per i volumi completamente interrati, così come definiti al punto 14) non si applicano i limiti fissati dallo strumento urbanistico.

Nel caso di fronti non paralleli deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano appartengano ad uno stesso edificio e siano entrambe prive di finestre, o che abbiano solo finestre di scale.

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

#### 18) Dc e Ds - Distanza dai confini e dalle strade pubbliche.

Si intende per "distanza dai confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi, pensiline, cornicioni e porticati, nel caso che superano la larghezza di mt. 1.50, e la linea di confine.

E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici. Per i volumi completamente interrati, così come definiti al punto 14) non si applicano i limiti fissati dallo strumento urbanistico, per le varie zone.

Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà, con esclusione di costruzioni sul limite di zona, ovvero distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

Per quanto riguarda la distanza delle costruzioni dalle strade, per le zone dove è prevista la fascia di rispetto la medesima non può essere assolutamente occupata neanche dalle proiezioni degli aggetti, per le zone omogenee "B", ricadenti all'interno del centro abitato definito dal nuovo Codice della Strada, non dotate di fascia di rispetto vale la regola dell'allineamento con i fabbricati esistenti a destra e a sinistra.

Per le altre zone la distanza dal confine stradale è definita dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

In ogni caso non sono derogabili le distanze stabilite dalla normativa sismica circa la distanza da rispettare dal ciglio opposto della strada.

#### 19) N - Numero dei piani (n).

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili o praticabili con esclusione del piano interrato.

#### 20) - Spazi interni agli edifici.

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

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

b) Chiostrina - Si intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00;

c) Cavedio - Si intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio

deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

21) - **Indice di superficie a verde** (mq/mq).

Fatta eccezione per le seguenti zone: "agricola", "A", "B", nella sistemazione esterna dei singoli lotti da edificare, non può essere pavimentata, oltre l'impronta del fabbricato definita dall'indice di copertura, una superficie maggiore del 50% della superficie residua del lotto, posta a base del calcolo della volumetria.

Nel caso di utilizzo di definizioni stradali non previste nel presente articolo, vanno applicate quelle definite dall'art.3 del nuovo "codice della strada".

#### **ART. 4**

##### **Definizione di casi particolari**

**SOPPRESSO**

#### **ART. 5**

##### **Delimitazione del centro abitato.**

In esecuzione dell' art. 4 del decreto legislativo n. 285 del 30.04.1992 - nuovo "codice della strada" - la delimitazione del centro abitato è definita dalla delibera di Giunta Municipale n. 79 del 14.03.1995, che insieme agli allegati fa parte integrante del presente regolamento.

#### **ART. 6**

##### **Opere soggette a concessione**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 7, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni (come definiti al precedente art.2);
- d) opere di ristrutturazione (così come definite al precedente art.2);
- e) interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- f) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli;
- g) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

- h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonchè l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico o privato;
- m) installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, concimaie, tettoie, pensiline e porticati;
- n) interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in singole unità immobiliari e, in unità immobiliari residenziali se tale mutazione riguarda oltre un terzo della loro superficie;
- o) manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, quando richiedono allacci stabili ai pubblici servizi;
- p) opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari quali: campeggi e alloggi mobili destinati ad alloggi temporanei (roulottes, case mobili, ecc.);
- q) opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazioni delle cave e torbiere, estrazioni di minerali inerti da corsi di acqua, discariche;
- r) trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- s) opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, qualora interessino immobili sottoposti ai vincoli delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- t) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

## **ART.7**

### **Opere soggette ad autorizzazione**

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 gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Responsabile dell' Ufficio Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

*A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, ai sensi dell'art.28 della legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, e i lavori e le attività di cui appresso:*

- 1) manutenzione straordinaria delle costruzioni (come definita al precedente art. 2) con esclusione delle opere interne sempreché queste ultime non si riferiscano ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939;
- 2) 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, complementari e pertinenti ad edifici esistenti(art 7 lett. a legge 94/82) e non, che non comportino, comunque, aumento di volume e di superfici utili, come ad esempio recinzioni non superiori a mt. 3.00, sistemazioni esterne( cortili, giardini posti auto scoperti), scale

di sicurezza, impianto di ascensori, ecc, fatta eccezione per le opere accessorie, complementari e pertinenti ad edifici esistenti soggetti a vincolo di cui la leggi: 1497/39 e 1089/39, a restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione urbanistica.

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

3) interventi di manutenzione ordinaria (così come definita al precedente art. 2), allorché vengano eseguiti sugli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39;

4) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato quale:

- installazione a tempo determinato, di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili (pressostatiche);
- installazione, a tempo determinato di tendoni o similari per spettacoli e manifestazioni sportive, ricreative, culturali ecc. o in occasioni di festività;
- esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- chioschi e banchi a posto fisso per la vendita di generi vari e per la vendita di frutta stagionale;
- macchine automatiche per la distribuzione di fototessere e fotocopie, di dolciumi, sigarette e articoli sanitari, ecc.;
- accumulo di rifiuti, relitti e rottami;
- sosta continuata di roulottes e/o di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico;
- collocamento o modifica di tende, tettoie, tavoli, vasi e fioriere su spazi pubblici;
- occupazione di spazi pubblici antistanti esercizi pubblici ed esercizi commerciali;
- installazione di distributori di carburanti, con annessi accessori semprechè non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione di carburante;

5) installazione dei campeggi liberi occasionali;

6) 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 fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;

7) costruzioni di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito;

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

9) costruzione e demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali;

10) modificazioni del suolo pubblico o privato di uso pubblico;

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

12) esecuzione di lavori, di modesta entità, nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle cosiddette <<barriere architettoniche>>;

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

- 14) rifacimento o sostituzione di rivestimenti e/o coloriture di prospetti esterni che comportino modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali o colori;
- 15) 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;
- 16) collocamento di ripetitori ed impianti rice - trasmittenti;
- 17) interventi relativi ad aree scoperte che non portano alla realizzazione di volumetrie;
- 18) abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nel centro abitato così come definito dall' art.5;
- 19) trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 20) 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 secondo lo strumento urbanistico generale, nell'ambito della zona omogenea A;
- 21) allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
- 22) 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 ;
- 23)le opere strettamente necessarie per l' installazione di depositi di gas, di capacità superiore a mc.3.00, previa acquisizione del preventivo visto da parte dei Vigili del Fuoco, in esecuzione delle leggi: 966/65, 818/84 e D.P.R. 577/82;
- 24) impianti di serra, ancorché provvisori, stabilmente infissi al suolo e costruiti con materiali permanenti o semipermanenti, in quanto rientranti tra gli annessi agricoli: Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali. Le autorizzazioni che comportino sensibili modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono invece seguire l'iter della concessione.

Gli interventi catalogati dal presente articolo qualora interessano fabbricati sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi:1089/39, 1497/39 e 431/85, possono essere autorizzati dal Sindaco quando sia stato precedentemente, secondo le vigenti leggi statali e regionali ottenuto il relativo nulla osta dell' Ente cui spetta la tutela del vincolo. In particolare il Sindaco, considerato che il rilascio delle autorizzazioni ex art.7 legge 1497/39 è subordinato al parere della Commissione edilizia integrata, può far seguire lo stesso iter previsto per il rilascio delle concessioni. Solo nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici relativi ad immobili ricadenti in aree vincolate, si prescinde dall'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 1497/39, così come esplicitamente richiamato dall'art.1 comma 12 legge 431/85.

## ART. 8

### Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti a rilascio della concessione di cui all'art.6 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.7 i seguenti lavori ed opere:

- a) interventi di manutenzione ordinaria ;
- b) opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati e approvati e con il presente Regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificino 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. Nei casi di cui sopra, 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) non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi n.1089 e n.1497 del 1939.
- 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 da eseguirsi dal Comune;
- e) opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno;
- f) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguiti 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, o per edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo;
- h) baraccamenti per allestimento cantieri per la realizzazione di opere pubbliche o private, che non occupino spazi pubblici, che vanno eliminati prima della scadenza della concessione o autorizzazione per le opere private;
- i) le opere strettamente necessarie per l'installazione di depositi di gas, di capacità non superiore a mc.3.00, se il relativo grafico è munito del preventivo visto da parte dei Vigili del Fuoco, in esecuzione delle leggi: 966/65, 818/84 e D.P.R. 577/82;
- l) recinzioni senza la realizzazione di opere murarie, fuori terra, da realizzarsi lungo confini privati;
- m) realizzazione di pozzi per uso domestico, di cisterne, di fosse biologiche e fogne interne al lotto, completamente interrate;

Per la realizzazione di quanto previsto dal presente articolo è sufficiente la relativa comunicazione al Sindaco, prima dell'inizio dei lavori, *accompagnata dalle prescritte autorizzazioni e/o nulla - osta previsti dalle vigenti disposizioni di legge* .

## **ART. 9**

### **Opere pubbliche**

Le opere pubbliche da eseguirsi direttamente dal Comune o da altri Enti Pubblici non sono soggette al rilascio di concessioni o autorizzazioni. Fermo restando il rilascio del prescritto nulla osta, per le zone vincolate, da parte dell'organo preposto alla tutela del vincolo stesso.

In particolare il Sindaco, considerato che il rilascio delle autorizzazioni ex art.7 legge 1497/39 è subordinato al parere della Commissione edilizia integrata, può far seguire lo stesso iter previsto per il rilascio delle concessioni.

## **ART. 10**

### **Opere e lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, **provvisionali** di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione. Per nessuno motivo è possibile realizzare opere a carattere definitivo, ai sensi del presente articolo.

## **ART. 11**

### **Contributo per il rilascio della concessione**

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

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune al momento del rilascio della concessione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può richiedere, all'atto della richiesta di concessione, di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente e contestualmente determina le modalità, i tempi e le prescrizioni da rispettare.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera, su richiesta dell'interessato, in numero non superiore di quattro rate semestrali, di pari importo, a partire dalla scadenza del primo semestre rispetto la data della concessione. Per casi particolari il Sindaco può concedere deroghe per quanto riguarda il numero di rate e le date di scadenza, fermo restando che l'ultima rata non può essere versata oltre 60 giorni dell'ultimazione dell'opera o in mancanza dalla data di scadenza della concessione.

In caso di mancato versamento nei termini di legge verranno applicate le sanzioni di cui all'art.3 della Legge n° 47/1985.

Per le opere soggette a concessione edilizia per le quali non vi è incidenza di alcuna opera di urbanizzazione (legge 10/1977, art.6, ultimo comma) e, quindi esonerate dal pagamento del relativo contributo di concessione, il contributo commisurato al costo di costruzione è determinato sulla base del costo dell'opera valutato dal progettista tramite perizia giurata, con riferimento ai prezzi in vigore stabiliti dai competenti uffici regionali, per l'anno in corso, per i lavori pubblici.

## **ART. 12**

### **Vincolo cimiteriale**

All'interno del vincolo cimiteriale è possibile ubicare esclusivamente impianti tecnologici di interesse collettivo quali:

cabine enel, cabine sip, depositi di gas, piccoli impianti di depurazione, ecc., nonché chioschi per la vendita e la lavorazione di fiori.

## **ART. 13**

### **Fasce di rispetto stradali**

All'interno delle fasce di rispetto stradale è possibile autorizzare opere murarie per la sistemazione esterna dei fabbricati o dei lotti inedificabili, nel caso che non sia prevista nei programmi triennali dell'Amministrazione l'esecuzione di opere pubbliche che porterebbero alla demolizione parziale o totale delle opere da autorizzare al privato.

In ogni caso il rilascio di eventuali autorizzazioni è subordinato da parte del privato di un atto di rinuncia, da stipularsi nei modi e tempi di legge, all'indennità di esproprio relativa all'eventuale demolizione parziale o totale delle opere da autorizzare, in caso di realizzazione di opera pubblica.

## CAPITOLO II

### COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

#### ART. 14

#### Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da:

##### A - Commissari di diritto:

- a) dal Responsabile del settore I°, o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal medico incaricato dal Servizio Igiene Pubblica, designato dalla USL, o da un suo delegato;
- c) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

##### B - Commissari elettivi:

- a) due tecnici (architetti o ingegneri) nominati dal C.C. ed estranei al Consiglio stesso **ed alla Giunta**, esperti in materia edilizia, igienico-sanitaria e tecnico-legale;
- b) tre cittadini nominati dal C.C. ed estranei ad esso **ed alla Giunta**, ed esperti in materia edilizia, igienico - sanitaria e tecnico - legale.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente comunale **o collaboratore anche in regime di convenzione**, nominato dal Presidente.

I Commissari elettivi restano in carica per la stessa durata del Consiglio Comunale e possono essere rieletti una sola volta di seguito, *compatibilmente con le norme deontologiche regolanti le rispettive professioni*.

Il commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

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

Il responsabile del settore tecnico I°, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, può promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina del commissario, in sostituzione del precedente.

Il Consiglio Comunale può eleggere un commissario supplente, che partecipa alle adunanze ed ha diritto di voto solo nel caso che per disposizione del Presidente sostituisce un qualsiasi membro assente.

Possono partecipare alle sedute della C.E., uno o più esperti, senza diritto di voto, invitati dal Presidente per particolari problemi di complessa soluzione.

## **ART. 15**

### **Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia**

La Commissione deve esprimere parere al **Responsabile del Settore Tecnico I°**:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art.6;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui al punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) 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;
- h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV - relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della commissione Urbanistico-Edilizia riguarda la ammissibilità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della commissione Urbanistico Edilizia è obbligatorio, ma non vincolante.

## **ART. 16**

### **Commissione edilizia integrata**

La Commissione Edilizia Comunale di cui al precedente art. 14, va integrata da cinque membri, che non potranno essere dipendenti o amministratori del Comune, nominati dal consiglio comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, discipline storico - artistiche, pittoriche, architettoniche, naturalistiche e legislazione Beni Ambientali.

La commissione edilizia integrata si esprime in merito alle competenze sub-delegate al comune con legge regionale n°10 del 23/02/1982,e precisamente ai disposti degli artt.7,14,15, della legge 29/06/1939 ,n°1497 sulla Protezione delle Bellezze Naturali e Panoramiche, richiamati, nell'ordine, agli artt.15,31,e 33 del Regolamento 3 giugno 1940,n° 1357,per l'applicazione della legge medesima.

La commissione edilizia integrata si esprime altresì sulle richieste di autorizzazione paesaggistica effettuate ai sensi dell'art. 146 e 167 del D. lgs. 42/2004, nonché sulle richieste inerenti pratiche di

condono edilizio ai sensi dell'art. 32 della legge 47/85 e dell'art. 39 comma 7 della legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.

I commissari elettivi restano in carica *per tutta la durata del Consiglio Comunale* e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il commissario di nomina consiliare, che cessa dall'ufficio prima della scadenza, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al completamento del periodo per il quale era stato nominato il membro sostituito.

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

Il Sindaco od il suo delegato, nella qualità di presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo commissario, in sostituzione del precedente.

Possono partecipare alle sedute della C.E.I., uno o più esperti, senza diritto di voto, invitati del Presidente per particolari di complessa soluzione.

La commissione edilizia integrata ,potrà comunque essere consultata su tutte le questioni che il Sindaco riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

Il parere della Commissione edilizia integrata è obbligatorio ma non vincolante.

## **ART. 17**

### **Funzionamento della Commissione edilizia e di quella integrata**

La C.E. e la C.E.I vengono riunite, anche contemporaneamente, su convocazione del Presidente ogni qual volta il responsabile del procedimento di cui alla legge 493/93, art 4, e successive modificazioni ed integrazioni abbia istruito le richieste di concessione, nei tempi e modi previsti dalla medesima legge, assunte al protocollo del Comune.

Possono essere riunite, altresì, nel caso che il Presidente voglia discutere problematiche di carattere generale, indipendentemente dalle richieste di concessione.

Le commissioni anche se riunite contemporaneamente esprimono pareri separati e gli stessi hanno validità nel caso che i relativi membri, di ciascuna commissione, siano presenti in numero legale (metà+1).

Le deliberazioni delle commissioni vengono, a cura del segretario, trascritte in apposito registro e le relative decisioni sono prese a maggioranza di voti, nel caso di parità vale il voto del Presidente.

Il commissario deve allontanarsi dalla seduta durante l' esame di un' istanza che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell' area, di area confinante con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado); oppure interessato all' esecuzione dell' opera; oppure sia intervenuto nella progettazione a qualsiasi titolo; l'allontanamento deve risultare dal verbale della relativa seduta.

Nel caso di provata causa di astensione, il commissario che rifiuti di allontanarsi dalla seduta o di astenersi dal voto, la commissione deve pronunciare la ricusazione, facendola risultare a verbale.

Le decisioni assunte con la partecipazione dei commissari per i quali ricorrono i presupposti per l'astensione al voto, debbono essere annullate dal Presidente e ove sussistono elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto all' Autorità Giudiziaria, per l' accertamento di eventuali reati penali.

Qualora il Presidente fosse interessato alla istanza da esaminare la Presidenza sarà assunta dal commissario elettivo che ha ottenuto il maggior numero di voti dal Consiglio Comunale, nel caso di parità tra i commissari sarà designato il componente più anziano di età.

Partecipa alle adunanze della C.E. e della C.E.I. il responsabile dell'Ufficio Tecnico, o un suo delegato, senza diritto di voto nella qualità di relatore.

Le commissioni esamineranno le domande di concessione edilizia seguendo l'ordine cronologico del protocollo di presentazione, con esclusione delle sottoelencate richieste che beneficeranno di esame prioritario:

- richieste di lavori di somma urgenza, attestati dal responsabile dell'Ufficio Tecnico;
- richieste di varianti in corso d' opera;
- richieste di concessione edilizia in sanatoria da rilasciarsi ai sensi dell'art.13 della legge 47/85, quando le stesse vengono richieste dai privati nei confronti dei quali è stato avviato il relativo procedimento penale e comunque a quelle opere oggetto di ordinanza di sospensione o demolizione, per le quali il Sindaco è obbligato ad adottare i provvedimenti dell'art. 4 della legge 47/85.
- richieste di pareri su progetti presentati dal Comune medesimo o da Enti Pubblici o di interesse Pubblico.

### **CAPITOLO III**

#### **RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI**

##### **ART. 18**

##### **Richiesta di concessione**

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.6 vanno indirizzate al Sindaco e devono contenere:

a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se il proprietario è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);

b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo professionale;

Nella domanda devono, inoltre, risultare esplicitamente:

1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'eventuale elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, qualora non siano stati indicati nella domanda.

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titolo legittimati.

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

## **ART. 19**

### **Documenti a corredo della domanda di concessione**

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, in triplice copia, costituito di norma dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1 : 5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente, rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di almeno mt.40 , dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà, oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le altezze e distanze degli edifici circostanti;

3) certificato o visura catastale rilasciato in data non anteriore a 3 mesi, con il titolo di proprietà o di disponibilità dell'area;

4) planimetria del lotto recante:

a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;

b) l'indicazione degli edifici confinanti;

c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto, la sistemazione dell'area non edificata (la previsione della sistemazione dell'area non edificata è obbligatoria);

d) l'andamento altimetrico dell'area ;

e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

f) l'indicazione del tipo di recinzione;

g) ubicazione delle opere;

5) piante quotate dei singoli piani *in scala non inferiore a 1/100* , compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione e della superficie dei singoli locali;

- 6) almeno due sezioni verticali quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
- 7) almeno due prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
- 8) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente, in particolare vanno schematizzate le sagome dei massimi ingombri per ogni livello abitabile e non, con il relativo calcolo dettagliato sia del massimo ingombro in pianta sia della volumetria;
- 9) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
- 10) quadro comparativo tra i vari indici previsti per la zona in esame dallo strumento urbanistico e quelli di progetto;
- 11) certificazione *giurata* attestante le colture in atto, da redigersi a cura di *agronomo* abilitato, per gli interventi in zona agricola, in modo da verificare, all'atto della richiesta della concessione, la effettiva classificazione dell'area e coltura in atto, da redigersi se diversa da quella riportata sulla cartografia dello strumento urbanistico;
- 12) servizio fotografico dell'area oggetto di intervento;
- 13) autorizzazione per accessi prospicienti strade statali e provinciali fuori dal centro abitato.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni;

devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, la larghezza ed altezza delle aperture, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

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

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

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

Nel caso di progetti riguardanti la costruzione o la ristrutturazione di impianti, attrezzature ed edifici (o parte di essi) pubblici aperti al pubblico, deve essere allegata apposita tavola illustrativa delle percorrenze e degli spazi predisposti per facilitare le persone con limitate o impedito capacità motorie.

Tutto ciò ai fini dell'adeguamento alle norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche e per una immediata visualizzazione dell'adeguamento dei progetti alle stesse.

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la

costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la legislazione vigente.

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.

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza competente, nonché dell'autorizzazione per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

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

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

## **ART. 20**

### **Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione**

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 7, deve presentare al Sindaco domanda, contenente l'indicazione del nome, cognome, codice fiscale ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

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'eventuale elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente. A corredo della domanda deve essere allegata, di norma, la seguente documentazione:
  - 1) 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;
  - 2) almeno due sezioni verticali quotate secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
  - 3) 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);
  - 4) il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

5) autorizzazione per accessi prospicienti strade statali e provinciali fuori dal centro abitato.

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.

Per le opere e gli interventi di cui al punto B-2) del precedente articolo 7, che interessino interi edifici, a corredo della domanda deve, di norma, essere allegato il progetto costituito dagli elaborati previsti al precedente art.19 per la domanda di concessione.

## **ART. 21**

### **Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione**

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione comunale rilascia al richiedente, su richiesta, apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo.

## **ART. 22**

### **Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione**

Va rispettata senza alcuna deroga la procedura prevista dall'art.4 del decreto legge 5 ottobre 1993 n.398 convertito dalla legge n. 493 del 4 dicembre 1993 e successive modifiche ed integrazioni.

## **ART. 23**

### **Lavori eseguibili senza progetto**

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 19 e 20 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art.2, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

## **ART. 24**

### **Progetti di massima**

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Edilizia ed a quella Integrata anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo parere ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni, da osservare per la redazione dei progetti esecutivi.

**CAPITOLO IV**  
**RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE**  
**AUTORIZZAZIONI**

**ART. 25**

**Rilascio delle concessioni**

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali e/o esecutivi.

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

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico-Edilizia e/o dalla Commissione Edilizia Integrata, il Sindaco, su proposta motivata del responsabile del procedimento emette il provvedimento di competenza.

Del provvedimento di diniego conclusivo viene data immediata comunicazione motivata all'interessato.

Il provvedimento conclusivo positivo coincide con il rilascio della Concessione edilizia, nel caso che le opere da realizzare non siano oggetto di decreto di autorizzazione di cui all'art.7 della legge 1497/39. E' il caso di precisare che solo gli interventi di manutenzione straordinaria, ordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati non sono soggetti all'autorizzazione ex art.7 legge 1497/39.

Qualora le opere siano oggetto di tale autorizzazione, la concessione verrà emessa dopo l'iter positivo previsto dalla legge 431/85, altrimenti verrà emesso il relativo provvedimento di diniego.

Nel caso di emissione della citata autorizzazione i tempi previsti dall'art.4 legge 493/93 e successive modifiche ed integrazioni, per il rilascio delle concessioni edilizie, vengono protratti da quelli previsti dalla legge 431/85, che prevede l'annullamento del decreto, emesso dal Sindaco, da parte del competente Ministero entro 60 giorni.

Indipendentemente dall'iter da seguire e dai provvedimenti da adottare il parere della C.E. e quello della C.E.I., vengono comunicati ai richiedenti e al progettista, per opportuna conoscenza.

Il rilascio materiale della Concessione edilizia avviene dopo che il richiedente abbia ottemperato, su richiesta notificata da parte del Comune, all'invio di:

- marca da bollo;
- modello ISTAT;
- attestato di deposito degli atti progettuali presso il Genio Civile;

- ricevuta versamento contributi legge 10/77, con l'eventuale richiesta di rateizzazione di quello commisurato al costo di costruzione;
- accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori;
- ricevuta versamento diritti di segreteria;

Trascorso un anno dalla notifica di richiesta, senza che si sia ottemperato all'invio della citata documentazione la richiesta di concessione va reiterata, anche se non sono intervenute variazioni allo strumento urbanistico.

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

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia e/o della Commissione Edilizia Integrata e del responsabile del procedimento (art.4 legge 493/93 e successive modifiche ed integrazioni) deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme delle Commissioni e/o del Responsabile del procedimento.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.

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.

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 di *passibile di annullamento*.

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

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

## **ART. 26**

### **Efficacia e validità della concessione - Responsabilità**

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

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

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.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei Lavori e la Ditta appaltatrice sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni degli strumenti urbanistici, nonché a quelle della concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

## **ART. 27**

### **Decadenza, rinnovo, annullamento delle Concessioni**

La concessione ha la durata di tre anni, dalla data della firma da parte del Sindaco, e si intende decaduta se entro 12 mesi dalla medesima data, non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di tre anni di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 365 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

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

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

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

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

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

La concessione edilizia è annullata, sentito il parere della Commissione urbanistica - edilizia e del responsabile del procedimento, quando:

- a) risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

Nei casi di decadenza e di annullamento il titolare della concessione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

## **ART. 28**

### **Deroghe**

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle legge Regionale 14 del 20/03/1982 art.6 comma I°, in presenza del nulla-osta della Giunta Provinciale, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, sempre che il Consiglio Comunale a priori abbia riconosciuto la sussistenza dei requisiti, ai sensi della legge 1357/55, di interesse pubblico dell'opera, di cui si chiede la deroga alla luce della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.3210 del 1967.

## **ART. 29**

### **Modalità per le autorizzazioni**

Il Sindaco, sentiti 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.

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. 30**

### **Rinnovo, decadenza, e annullamento delle autorizzazioni**

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.

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

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

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

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

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

#### **ART. 31**

##### **Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione**

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

Resta stabilito che con la nuova determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità, di decadenza e le prescrizioni previste per il progetto originario.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire delle variazioni che:

- non comportano mutamento delle destinazione d'uso che implicano variazione degli standards edilizi;
- non comportano un aumento della cubatura o superficie di solaio maggiore del 5%, in relazione al progetto approvato;
- comportano piccoli aggiustamenti della sagoma di progetto all'interno del lotto;
- non comportano violazione della normativa sismica vigente ;
- non modificano la forma e l' entità della sagoma assentita;
- non siano in contrasto con l' art.15 della legge 47/85;

le stesse se non in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati, possono essere realizzate senza la preventiva autorizzazione o concessione, salvo la richiesta di variante prima dell'ultimazione dei lavori e comunque prima della scadenza di validità della concessione.

Qualora non sia richiesta la variante nei termini citati le varianti apportate rispetto al progetto assentito, anche se non essenziali e conformi agli strumenti urbanistici vigenti e adottati, si intendono realizzate abusivamente e vanno perseguite ai sensi dell'art.13 della legge 47/85.

## **CAPITOLO V**

### **ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI**

#### **ART. 32**

##### **Inizio dei lavori e formalità da esperire**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o il direttore dei lavori può richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico):

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

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

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

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

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi.

Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 10 giorni.

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico comunale.

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.

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

Contemporaneamente alla comunicazione di inizio dei lavori vanno depositati presso l'Ufficio Tecnico gli elaborati previsti dalle leggi: 373/76, 46/90 e 10/91.

## **ART. 33**

### **Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate non rientranti tra quelle consentite dall'art.31. La concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

#### **ART. 34**

##### **Campionature delle tinte e dei rivestimenti**

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

#### **ART. 35**

##### **Interruzione dei lavori**

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

#### **ART. 36**

##### **Ultimazione del rustico e dei lavori**

Non appena il fabbricato risulti ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, è obbligato a dare comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del Regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico - sanitari e quanto altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, mediante raccomandata RR, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

## **ART. 37**

### **Inadempienza delle disposizioni regolamentari**

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

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

## **ART. 38**

### **Autorizzazione di abitabilità e agibilità**

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

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

Il titolare della concessione deve richiedere al Sindaco con apposita domanda, ad ultimazione dei lavori e ad avvenuto collaudo statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo statico ;
- certificazione prevista dalla legge 46/90;
- attestato del direttore dei lavori che certifichi la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri , la salubrità degli ambienti e del rispetto durante l'esecuzione dei lavori di quanto previsto negli elaborati depositati presso l'ufficio tecnico ai sensi delle leggi:373/76, 10/91 e 46/90;

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;

- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrit , sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state rispettate le norme per la godibilit  generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui al successivo Titolo II - Capitolo IV;
- i) che siano state rispettate le norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici, da attestare con dichiarazione da parte del direttore dei lavori;
- l) che siano state rispettate le norme relative alla tutela delle acque dall'inquinamento.

Il rilascio del certificato di abitabilit  segue l'iter previsto dal D.P.R. n. 425 del 22.04.1995.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilit  e/o agibilit  entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validit  della concessione, pu  comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

#### **ART. 39**

##### **Dichiarazione di inabitabilit  - Sgombero**

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

### **CAPITOLO VI**

#### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

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

#### **ART. 40**

##### **Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

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

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

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

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

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

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

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

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

#### **ART. 41**

##### **Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri**

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

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

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

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

#### **ART. 42**

##### **Responsabilità degli esecutori di opere**

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.

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 attuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **ART. 43**

##### **Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico**

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

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

## **TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE**

### **CAPITOLO I PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE**

#### **ART. 44**

##### **Salubrità del terreno**

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

Se il terreno 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. 45**

##### **Isolamento dall'umidità**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 63, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 63, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1,A2 e S1) 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.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi 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 pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.86.

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

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

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

## **ART. 46**

### **Isolamento termico**

Per le nuove costruzioni fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, una documentazione idonea a dimostrare quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista ai sensi della vigente legislazione in materia (legge 373/76 e successive modifiche ed integrazioni).

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, 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. 47**

### **Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art.64 come A1 - A2 - S1 - S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle

disposizioni legislative vigenti e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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

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

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

## **ART. 48**

### **Classificazione delle acque**

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere:

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

- acque luride:

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

- acque inquinanti:

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

## **ART. 49**

### **Modalità di scarico delle acque**

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

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

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

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m 1 dalle murature perimetrali. L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti. Per le acque inquinanti di cui al precedente articolo vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

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

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

## **ART. 50**

### **Rifornimento idrico**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art.64, come A1 - A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

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

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

## **ART. 51**

### **Impianto elettrico**

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art.64, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legge n°46 del 05/03/1990.

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. 52**

### **Deposito temporaneo dei rifiuti solidi**

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati, devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita, e altri rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

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

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000.

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

## **ART. 53**

### **Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati, nel successivo art.64, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art.57, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

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

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

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

#### **ART. 54**

##### **Impianti per le lavorazioni insalubri**

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

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

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

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

#### **ART. 55**

##### **Norme per la sicurezza degli impianti**

Si applica quanto disposto dalla legge 46/90 e successive modifiche ed integrazioni.

## CAPITOLO II

### PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

#### **ART. 56**

##### **Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m 24**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a m 24 devono essere rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed 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 1,00, 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.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq 400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo verso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di piani 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 VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

#### **ART. 57**

##### **Centrali termiche**

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) 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;

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

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

B) - Centrale termica a gas di rete:

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

2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;

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

4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;

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

## **ART. 58**

### **Autorimesse**

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:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;

- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;

- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;

- 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.

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.

Per le autorimesse di tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale 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. 59**

### **Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, di cui al precedente articolo 36 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.).

## **ART. 60**

### **Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

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

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso lo 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. 61**

### **Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

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

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori della sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purchè 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. 62**

### **Rinvio a leggi particolari**

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.

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

### CAPITOLO III

#### CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

##### **ART. 63**

##### **Classificazione dei locali**

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

Essi si dividono in S1, S2, S3.

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

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

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

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

## **ART. 64**

### **Caratteristiche dei locali**

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.

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

#### **A) Altezze minime**

##### **1) Locali di categoria A1**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art.63, non deve essere inferiore a m 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

##### **2) Locali di categoria A2**

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 63, non deve essere inferiore a m. 2.70 nelle zone A e B del vigente PRG e non inferiore a m. 3.00 nelle altre zone, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, ivi compreso l'art. 6 del D.P.R. 303/56 e s.m.i.. Per i calcoli di categoria A2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile dei locali deve essere di metri 3.50 e la cubatura non inferiore a 4 mc a persona, salvo disposizioni vincolanti specifiche destinazioni d'uso.

##### **3) Locali di categoria S**

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

I locali S2 e S3, totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i m 2,50, sono considerati come locali di categoria A, ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

#### **B) Superfici minime e caratteristiche**

##### **1) Locali di categoria A1 - punti a) e b)**

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

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

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

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

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

## 2) Locali di categoria A2

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

## 3) Locali di categoria S

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

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti 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.

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art.59, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso. La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima m 0,90. I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile. Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria S1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di m 1,80 x m 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

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

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo articolo n.74.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 63, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

#### C) Illuminazione e ventilazione

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

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

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

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

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

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

Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq 0,80.

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

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

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

#### D) Riscaldamento

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

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

## **ART. 65**

### **Classificazione dei piani**

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

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

#### **ART. 66**

##### **Soffitti inclinati e soppalchi**

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

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi nei locali di categoria A e S sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali. La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di m 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

#### **ART. 67**

##### **Piani seminterrati**

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

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

#### **ART. 68**

##### **Piani interrati**

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato, con accessi così come definiti all' art.3.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria A.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria S1, S2 con esclusione del punto g), e S3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

## **ART. 69**

### **Sottotetti**

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

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini o simili, fatta eccezione per i casi previsti dal P.d.R. La dimensione dei lucernari non può, di norma superare 0,40 mq ogni 30 mq. di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/10 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art.64, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

## **ART. 70**

### **Locali integrativi per la residenza**

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

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

Detti locali devono avere altezza minima di m 2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aerazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico

munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

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

**CAPITOLO IV**  
**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE**  
**STRUTTURE EDILIZIE**

**ART. 71**

**Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle <<barriere architettoniche>>**

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del 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 Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

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

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, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

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

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

## **ART. 72**

### **Percorsi pedonali**

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.

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

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

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

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

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

## **ART. 73**

### **Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina**

Categoria A - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dell'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.

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.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- 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%.
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

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

L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide 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 dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

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

Categoria B - Per questa categoria è opportuno provvedere parcheggi e posti - macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

## **ART. 74**

### **Accessi**

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

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

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

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

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

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

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

Categoria B - Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a m 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso degli agenti atmosferici.

## **ART. 75**

### **Piattaforma di distribuzione**

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 dai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

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

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

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

## **ART. 76**

### **Scale**

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

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

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

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

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole:

essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ART. 77**

### **Rampe**

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

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè rispondano ai requisiti di cui all'art.80 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri ciascuno.

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

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

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

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

## **ART. 78**

### **Ascensori**

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;

- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

Lo stanziamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'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.

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.

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) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m 1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza maggiore o uguale di cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

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.

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.), nonchè la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h= 0,45 cm da terra).

## **ART. 79**

### **Corridoi e passaggi**

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

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di mt 1,20.

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

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

## **ART. 80**

### **Porte**

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

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

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

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

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

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva.

La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 m.

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

Nel caso di dispositivo 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.

## **ART. 81**

### **Pavimenti**

Categoria A - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso,

mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore. I pavimenti devono essere antisdruciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati, guide in risalto, ecc. Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto, dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

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

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

## **ART. 82**

### **Locali igienici**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ART. 83**

### **Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione**

Categoria A - Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di 0,90 m dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti, ecc.), ed azionabili mediante leggera pressione. Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 m dal pavimento.

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

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

## **ART. 84**

### **Impianti telefonici**

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

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico. Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le

caratteristiche di cui al comma precedente e una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

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

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici di uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

## **ART. 85**

### **Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti.

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.
- Per le persone utilizzando sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

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

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista 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. 86**

### **Locali di ufficio accessibili al pubblico**

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.

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.

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 di 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 larghezza 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 da 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 dei 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.

## **CAPITOLO V**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

#### **ART. 87**

##### **Norme di buona costruzione**

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

Le prescrizioni specifiche della normativa antisismica, di cui alla L. 02/02/1974 e L.R.N°9 DEL 07/01/1983, e D.M. relativi, vanno inderogabilmente applicate per la costruzione di ogni manufatto edilizio congruentemente a quanto disposto dalle leggi e normative vigenti in materia. 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. 88**

##### **Zoccolature**

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

#### **ART. 89**

##### **Elementi aggettanti**

Nessun aggetto maggiore di 30 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,00 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi gli aggetti aperti (balconi) possono essere previsti ad una altezza superiore o uguale a m 3.00.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 30 dal filo esterno del marciapiede.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I cornicioni dei tetti che prospettano su strade prive di marciapiedi, possono essere previsti ad una altezza pari ad almeno mt.6.00 dal profilo stradale, per una larghezza non superiore a mt. 1.00, se la strada ha una larghezza maggiore di mt. 7.00, in caso contrario la larghezza è ridotta a 0.50 mt.

## **ART. 90**

### **Intercapedini**

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posto ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza. E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

## **ART. 91**

### **Coperture**

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.

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 le pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzate in materiale indeformabile per una altezza minima di m 3,00.

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

## **ART. 92**

### **Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati**

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e

nei cavetti gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a m 1,00.

### **ART. 93**

#### **Uscita dalle autorimesse, rampe carrabili**

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10 metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti). Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non deve comunque avere pendenza superiore al 20%

se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad una altezza pari a 0,90 m.

### **ART. 94**

#### **Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati ad uso pubblico, devono essere lastricati con materiale antisdruciolevole, 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 0,30.

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.95**

### **Recinzioni**

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

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

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

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

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

## **ART. 96**

### **Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc. non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a m 1,20.

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

## **ART. 97**

### **Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente

denuncia al Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento.

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

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a 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 della eventuale azione penale.

#### **ART. 97- bis**

##### ***Costruzione di strade private***

*Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenere l'autorizzazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere alla manutenzione, alla sistemazione e pulizia della stessa nei modi prescritti. La larghezza compreso i marciapiedi ( minimo di un metro per lato) non potrà essere inferiore a mt.5.00 ; da questa norma sono escluse le strade a fondo cieco di lunghezza inferiore a mt.50.00.*

**CAPITOLO VI**  
**DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO**  
**URBANO**

**ART. 98**

**Aspetto e manutenzione degli edifici**

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

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

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

Le tubazioni dell'acqua 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 una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

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

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

**ART. 99**

**Tinteggiature e rivestimenti**

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

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. 100**

##### **Antenne radio-televisive**

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere 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.

#### **ART. 101**

##### **Decoro e arredo urbano**

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi 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 autorizzate dal Sindaco.

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta 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. 102**

### **Mostre, vetrine e insegne in genere**

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

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

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

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 3,00 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

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

Ove non ottemperino il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli

transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti dell'indicazione 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 pubblici e/o di pubblica utilità, quali ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Sono, altresì, vietati i cartelli o mezzi pubblicitari che possano ingenerare confusione rispetto alle indicazioni toponomastiche.

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

L'autorizzazione è data dal Sindaco.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dalla vigente normativa in materia.

Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli 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 o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concedente, nonché dal Sindaco.

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

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

## **ART. 103**

### **Tende aggettanti sullo spazio pubblico**

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,50 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali, anche di tela o le frange, che scendano al disotto di m 2,50 dal marciapiede stesso.

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

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti è rilasciata dal Sindaco.

#### **ART. 104**

##### **Tabelle e numeri civici**

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

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

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

Nel caso di demolizione di immobili o 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 vengono soppressi.

#### **ART. 105**

##### **Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale storico o ambientale**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolato, ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune necessita quella della competente Soprintendenza.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, di cui alla Zona "A" del P.R.G., sono concesse e/o

autorizzate dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Integrata, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere del complesso ambientale della zona.

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, sentita la Commissione Edilizia Integrata.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico.

#### **ART. 106**

##### **Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico**

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

#### **ART. 107**

##### **Zone verdi e parchi**

Nelle zone verdi e giardini privati, nonché nelle aree destinate a Parco, 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.

Quando per l'esecuzione di opere di sistemazione, 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.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

Nelle aree destinate a Parco fluviale di tutela ambientale eventuali servizi e attrezzature compatibili devono essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

## **ART. 108**

### **Parcheeggi**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore, ai sensi della L. n° 122 del 24/03/1989, a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art.5 del Dl 2 aprile 1968, n.1444 nonchè del precedente art.73.

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi suddetti possono essere ricavati anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.

## CAPITOLO VII

### DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

#### ART. 109

##### Norme edilizie

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

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

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

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 64.

#### ART. 110

##### Norme igieniche

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

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

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa.

In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art.50.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente articolo 63, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con i locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art.49.

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

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, c conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni ed ubicati ad una distanza non inferiore a mt.20.00.

## **ART. 111**

### **Impianto di riscaldamento e acqua calda**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentati mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

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

## **ART. 112**

### **Manutenzione delle abitazioni rurali**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

## **ART. 113**

### **Collegamenti alla viabilità**

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

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

## **ART. 114**

### **Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti**

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

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità;

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in gres o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 49;
- 3) devono essere abolite le stalle e i ricoveri del bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc., la delocalizzazione di tali ambienti a parità di volume e superficie può essere realizzata in deroga ai soli indici volumetrici.
- 4) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.

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

5) 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;

6) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dallo esterno;

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

8) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno.

Qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

9) 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.

## **ART. 115**

### **Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità**

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

## **ART. 116**

### **Ispezione dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni**

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

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

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

## **ART. 117**

### **Stalle, concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno venti metri, come dai locali abitativi, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

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

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 20,00 dai fabbricati.

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

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 25 metri.

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

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

## **Art.118**

### **Pertinenze agricole**

Le pertinenze agricole che non siano stalle e fienili (che non possono assolutamente essere accorpati ai locali abitativi) vanno ubicate, prioritariamente, ai piani interrati e seminterrati e mai ai piani sovrastanti quelli abitativi. L' altezza minima dei locali adibiti a pertinenze agricole viene fissata in mt.3.00.

## **Art.119**

### **Destinazione d'uso dei locali in zona agricola**

Di regola i fabbricati rurali vanno adibiti ad abitazione , pertinenze agricole ed ad attività connesse con la conduzione dei fondi agricoli; per particolari esigenze è possibile autorizzare destinazioni d'uso diverse o connesse ad attività artigianali o commerciali, per superfici non superiori a 40 mq, nel pieno rispetto della normativa vigente, in materia antinquinamento, anche acustico.

Superfici superiori possono essere autorizzate previo nulla-osta da parte del Consiglio Comunale.

# TITOLO TERZO

## CONCESSIONI PARTICOLARI

### CAPITOLO I

#### DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

##### ART. 120

##### **Modalità per l'installazione**

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.

La concessione per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, 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 *e nel rispetto della legge regionale n.13 del 26.3.1993.*

##### ART. 121

##### **Definizione di complessi turistici ricettivi complementari**

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

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.

Sono considerate aziende ricettive complementari i villaggi turistici così come di seguito definiti:

a) Villaggi turistici - Sono quelle aziende ricettive attrezzate per il soggiorno e la sosta ,ivi compresi club-house per studenti, mini- alloggi per casa vacanze, strutture per la valorizzazione dei prodotti agricoli ed enologici, strutture polivalenti per anziani autosufficienti. Esse sono costituite da manufatti edilizi compatibili con le norme di P.R.G. e con gli aspetti paesaggistico-ambientali.

b) Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno, dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o 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. 122**

### **Domanda di concessione**

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere:

- a) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- b) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- c) 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. 123**

### **Documentazione a corredo delle domande**

A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1 : 10.000 o 1 : 5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciato 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'indicazione 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, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) piante, prospetti, sezioni e dettagli in scala 1:100 degli edifici e dei manufatti edilizi per attrezzature e servizi comuni, redatti secondo le prescrizioni del P.R.G. e del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

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, il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili" ecc. previsti nel complesso ricettivo.

La descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei materiali di tutte le opere edilizie, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'amministrazione dovrà richiedere il parere della Commissione Edilizia Integrata, con 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. 124**

##### **Dimensionamento e norme specifiche delle aziende ricettive**

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a mq 10.000 Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 100 unità per ettaro della superficie territoriale utilizzata.

La superficie effettiva utilizzabile per i manufatti edilizi e dei servizi, non deve superare il 30% della superficie territoriale utilizzata.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento.

Sulla restante superficie deve essere previsto verde attrezzato.

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.

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.

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

## **ART. 125**

### **Parcheeggi e strade interne**

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei ; Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

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

Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite superficialmente a prova di acqua e di polvere, possono essere pavimentate con materiali compatibili con l'ambiente, con perentoria esclusione dell'asfalto e del battuto di cemento.

## **ART. 126**

### **Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi all'aria aperta (CAMPEGGI)**

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

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

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

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di una ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una ogni 40 persone.

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

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiera metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 115, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.)e ben inserite nell'ambiente.

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

## **ART. 127**

### **Attrezzature tecnologiche**

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

a) Impianto idrico

Approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. Approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per 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 ed 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.

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 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianti elettrici 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 metri 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.

#### **ART. 128**

##### **Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari**

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate 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 nel precedente Titolo II - Capitolo IV e riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 126.

#### **ART. 129**

##### **Divieti**

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

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1-4-1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 20,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della legge 1-6-1939, n.1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'origine di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

## **CAPITOLO II**

### **DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE**

## **ART. 130**

### **Modalità per l'apertura e la coltivazione**

L'attività di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consiste nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

## **ART. 131**

### **Procedura per la richiesta**

La richiesta del Sindaco per la concessione per convenzione, relativa alla attività di trasformazione urbanistica, nonché la domanda di autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera 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 specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del direttore della cava.

## **ART. 132**

### **Documenti tecnici da allegare alla richiesta**

A corredo della richiesta per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione.

A) Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria stralcio del Piano Regionale delle attività estrattive qualora esista nonché dello strumento urbanistico vigente, 1 : 10000 o 1 : 5000, con l'indicazione anche della destinazione

delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;

2) estratto autentico di mappa, in scala 1 : 1000 oppure 1 : 2000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1 : 2000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;

4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1 : 10000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;

5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1 : 5000 o 1 : 2000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente, che preveda:

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lette a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

### **ART. 133**

#### **Procedura per il rilascio della concessione**

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 20. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

### **ART. 134**

#### **Revoca della concessione e/o della autorizzazione**

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

### **ART. 135**

#### **Cave e torbiere esistenti**

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

# TITOLO QUARTO

## LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

### CAPITOLO I

#### LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

##### **ART.136**

##### **Significato di lottizzazione**

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la 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 la necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati nè in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

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 edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

## **ART. 137**

### **Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, nè 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.138**

### **Redazione dei progetti di lottizzazione**

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

## **ART. 139**

### **Domanda di lottizzazione e documenti da allegare**

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

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

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

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

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

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

- 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 delle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
  - 5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;
  - 6) 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;
  - 7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
  - 8) 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.
- B) Lo 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.
- Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto di assenso nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

## **ART. 140**

### **Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la

convenzione, 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. 141**

##### **Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità**

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli atti al Consiglio Comunale per l'approvazione.

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 e 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. 142**

##### **Modalità per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione**

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.

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

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

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari 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. 143**

##### **Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni**

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

#### **ART. 144**

##### **Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art.4 del presente Regolamento.

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. 145**

##### **Tempi di attuazione della convenzione**

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

#### **ART. 146**

##### **Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione**

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

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 inferiore all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

#### **ART. 147**

##### **Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio**

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 egli provvede alla compilazione d'ufficio.

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

Le spese per la redazione di ufficio dei progetti di lottizzazione sono a carico dei proprietari delle aree e vengono suddivise in modo proporzionale ai metri quadrati dei singoli lotti, fatta eccezione dei lotti che risultano già edificati e il piano non prevede ulteriori incrementi di superficie o cubatura.

#### **ART. 148**

##### **Soggetti abilitati a presentare progetti di lottizzazione**

Sono abilitati a presentare i progetti di lottizzazioni i proprietari o consorzi di proprietari, all' uopo costituiti, che siano proprietari di almeno del 51% dell' intera area o sub-area da lottizzare.

#### **ART. 149**

##### **Regolamentazione casi particolari**

Nel caso che nelle aree o nelle sub-aree da lottizzare la cubatura esistente, anche a causa di concessioni rilasciate dopo la redazione del P.R.G., risultasse maggiore dell' 80% della massima consentita, per i lotti liberi è possibile il rilascio della concessione edilizia diretta ai singoli proprietari. In questo caso non verranno considerati, per l'applicazione dei parametri edilizi i trasferimenti di terreni avvenuti dopo l'adozione del P.R.G.

Qualora l'acquisizione delle aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria di cui alle norme di attuazione del P.R.G. non venga ritenuta opportuna in sede di approvazione del Piano di lottizzazione da parte del Consiglio Comunale, in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali d'intervento, la convenzione potrà prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondano al Comune una somma non inferiore al costo di acquisizione di tali aree, da determinarsi in funzione del valore di mercato delle stesse.

## CAPITOLO II

### DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

#### **ART. 150**

##### **Campeggi liberi occasionali**

La richiesta di campeggi liberi occasionali, per un limitato numero di presenze, organizzato da privati nonché da Enti, è soggetta ad autorizzazione da parte 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, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 120 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. 151**

##### **Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

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.

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.

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 appositi sostegni.

## **ART. 152**

### **Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate 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.

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali; 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.

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

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes o "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo II - Capitolo I.

## **ART. 153**

### **Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la 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'areazione 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.

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

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

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

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

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

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

Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di 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.

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

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

#### **ART. 154**

##### **Depositi di materiali su aree scoperte**

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

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

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

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

#### **ART. 155**

##### **Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico**

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione

stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

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

Il richiedente in tal caso, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito. Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati al terzo comma dell'art.161.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garage, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

## **ART. 156**

### **Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

L'esposizione a cielo libero, anche su aree private, di veicoli e merci in genere, sia a carattere temporaneo che permanente, deve essere autorizzata dal Sindaco, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela 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. 157**

### **Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

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

## **ART. 158**

### **Trivellazione ed escavazione**

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, subordinatamente all'ottenimento di eventuali autorizzazioni o nulla-osta di altri organi statali e regionali. L'autorizzazione per l'apertura di pozzi destinati allo sfruttamento industriale di falde acquifere, può essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 metri dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari a metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile

assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento. 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.

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione di cui al precedente art. 4.

## **ART. 159**

### **Taglio dei boschi**

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

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

## **ART. 160**

### **Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

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, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

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

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

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

## **ART. 161**

### **Impianti di captazione dell'energia alternativa**

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

# TITOLO QUINTO

## DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### CAPITOLO I

#### CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

#### **ART. 162**

##### **Attività di vigilanza. Organo competente e modalità**

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale 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.

I funzionari e 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.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

#### **ART. 162 BIS**

##### ***Opere in totale difformità o con variazioni essenziali***

*Per la individuazione delle opere in totale difformità dalla concessione o quelle costituenti variazioni essenziali al progetto approvato, si applicano il comma 1° dell'art.7 della legge 47/1985 e l'art.8 della medesima legge 47/1985*

#### **ART. 163**

##### **Provvedimenti -legge 47/85-**

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, *che ha effetto fino alla adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificarsi entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.* L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine di 90 giorni dall'ingiunzione del sindaco:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione, ovvero con variazioni essenziali;
- c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
- d) in caso di annullamento della concessione;
- e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

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

3) ove il responsabile dell'abuso non provveda alla demolizione ingiunta dal sindaco, il bene e l'area di sedime sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio disponibile del Comune unitamente all'area necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive con il limite massimo di superficie pari a 10 volte la superficie complessiva utile abusivamente costruita:

- a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione o con variazioni essenziali;
- b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

4) L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel predetto termine di 90 giorni, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari che deve essere eseguita gratuitamente. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del sindaco a spese del responsabile dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore dell'amministrazione a cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tale amministrazione provvede alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese del responsabile dell'abuso. Nell'ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) **SOPPRESSO**

c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e nel caso in cui la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti e non siano in contrasto con quelli adottati, non comportino modifica della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime per le quali è stata rilasciata concessione, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.06.1939, n.1089 e 29.6.1939, n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni. Tali varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art.31 della legge 457 del 5.8.1978. L'approvazione della variante deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero di LLPP agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

6) Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti per dichiarazione dell'alienante gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria rilasciata ai sensi dell'art.13 della legge 47/1985.

In particolare si ha:

a) Concessioni o Autorizzazioni in sanatoria:

In caso di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità, il responsabile dell' abuso può ottenere la concessione o l' autorizzazione in sanatoria secondo le modalità di cui l' art.13 legge 47/85.

b) Responsabilità

Il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della conformità delle opere, alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché a quelle della concessione edilizia.

I soggetti di cui sopra sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese dell' esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che non dimostrino di non essere responsabili dell' abuso.

Il tutto viene disciplinato dall' art.6 legge 47/85.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art.31 della legge 457/78 ed esplicitati dal presente regolamento all' art.2, eseguiti in assenza di concessione o in totale difformità da essa, sono disciplinati dall' art.9 legge 47/85.

d) L' autorizzazione in sanatoria

L' oblazione prevista dall' art.13 legge 47/85 viene così disciplinata:

-£. 500.000 per importi, di lavori eseguiti in difformità o in assenza di autorizzazione, fino a £.5.000.000;

-£. 1.000.000 per importi, di lavori eseguiti in difformità o in assenza di autorizzazione, fino a £.10.000.000;

-£. 1.500.000 per importi, di lavori eseguiti in difformità o in assenza di autorizzazione, fino a £.20.000.000;

-£. 2.000.000 per importi, di lavori eseguiti in difformità o in assenza di autorizzazione, oltre a £.20.000.000;

L'importo dei lavori è determinato dal progettista tramite perizia giurata, con riferimento ai prezzi in vigore stabiliti dai competenti uffici regionali, per l'anno in corso per i lavori pubblici.

#### **ART. 164**

##### **Contravvenzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3-3-1934, n.383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.334 del TU delle leggi sanitarie 27-7-1938, n.1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

#### **ART. 165**

##### **Sanzioni amministrative**

Il mancato versamento del contributo offerente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

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

#### **ART. 166**

##### **Sanzioni penali**

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 153 e 154 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante

l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative, di cui alla legge n° 47/85 e succ. mod. e integr.

#### **ART. 167**

##### **Decadenza delle agevolazioni fiscali**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti nè dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

#### **ART. 168**

##### **Divieto di allaccio a pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

## CAPITOLO II DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### **ART. 169**

#### **Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

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

Il Sindaco, visto il parere dell'Ufficiale sanitario, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico accettabile.

### **ART. 170**

#### **Adeguamento delle costruzioni preesistenti**

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

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

### **ART. 171**

#### **Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito**

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del

presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provvedimenti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

## **ART. 172**

### **Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

## **ART. 173**

### **Entrata in vigore del presente Regolamento**

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi provinciali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio del Comune.