

REGOLAMENTO EDILIZIO
DEL COMUNE DI
CASTELNUOVO CILENTO
PROVINCIA DI SALERNO

Aggiornamento - 1998

**REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI
CASTELNUOVO CILENTO**

INDICE GENERALE

TITOLO I : NORME GENERALI

- art.01 : Oggetto del Regolamento Edilizio - validità ed efficacia.
- art.02 : Obbligo di concessione o autorizzazione o denuncia.
- art.03 : Onerosità della concessione edilizia.
- art.04 : Disposizioni integrative al presente Regolamento Edilizio.
- art.05 : Adeguamento del Regolamento Edilizio alle nuove disposizioni.
- art.06 : Interventi normati
- art.07 : Manutenzione ordinaria (MO)
- art.08 : Manutenzione straordinaria (MS)
- art.09 : Restauro, risanamento conservativo ed adeg. igienico-funzionale (RES)
- art.10 : Ristrutturazione edilizia (RED)
- art.11 : Cambio di destinazione d'uso (CD)
- art.12 : Nuova costruzione (NC)
- art.13 : Manufatti temporanei e stagionali
- art.14 : Arredo urbano ed opere Minori
- art.15 : Demolizioni e scavi
- art.16 : Opere non soggette ad autorizzazione
- art.17 : Varianti in corso d'opera

**TITOLO II : COSTITUZIONE, COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO
DELLE COMMISSIONI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA**

- art.18 : Compiti della commissione edilizia (CEC)
- art.19 : Composizione della commissione edilizia
- art.20 : Modalità di funzionamento della commissione edilizia
- art.21 : Costituzione, composizione e compiti della commissione edilizia integrata per le bellezze naturali ed artistiche (CECI)

TITOLO III : NORME PROCEDURALI

- art.22 : Documentazione a corredo della domanda di intervento urbanistico preventivo.
- art.23 : Domanda di autorizzazione e di concessione edilizia
- art.24 : Documentazione necessaria per la richiesta di concessione ed autorizzazione edilizia
- art.25 : Documentazione integrativa
- art.26 : Interventi su aree vincolate e su beni d'interesse artistico e storico.
- art.27 : Rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.
- art.28 : Caratteristiche dell'atto di concessione edilizia.
- art.29 : Decadenza della concessione edilizia - proroga termini di ultimazione.
- art.30 : Concessione edilizia gratuita.
- art.31 : Oneri di concessione per opere e d impianti non destinati a residenza.
- art.32 : Concessioni in deroga.
- art.33 : Concessioni edilizie in lotti interclusi.
- art.34 : Concessioni/Autorizzazioni edilizie in sanatoria.
- art.35 : Asseverazioni.
- art.36 : Controllo dell'attività edilizia.

TITOLO IV : PARAMETRI EDILIZI

- art.37 : Definizione ed applicazione dei parametri edilizi.

TITOLO V : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

- art.38 : Salubrità del terreno.
- art.39 : Isolamento termico.
- art.40 : Classificazione delle acque.
- art.41 : Modalità di scarico delle acque.
- art.42 : Rifornimento idrico.
- art.43 : Impianti elettrici.
- art.44 : Impianti per le lavorazioni insalubri.
- art.45 : Prescrizioni antincendio.
- art.46 : Centrali termiche.
- art.47 : Autorimesse.
- art.48 : Criteri di sicurezza per impianti domestici a gas liquido.
- art.49 : Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.
- art.50 : Rinvio a norme particolari.
- art.51 : Classificazione dei locali.
- art.52 : Caratteristiche dei locali.
- art.53 : Soffitti inclinati e soppalchi.
- art.54 : Piani seminterrati.
- art.55 : Piani interrati.
- art.56 : Sottotetti.
- art.57 : Locali integrativi per la residenza
- art.58 : Prescrizioni e norme per la eliminazione delle barriere architettoniche

TITOLO VI : DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

PER LE AREE RURALI

- art.59 : Norme edilizie.
- art.60 : Norme igieniche.
- art.61 : Impianto di riscaldamento.
- art.62 : Manutenzione delle abitazioni rurali.
- art.63 : Collegamenti alla viabilità.
- art.64 : Requisiti di abitabilità delle costruzioni rurali.
- art.65 : Osservanza delle prescrizioni di abitabilità.
- art.66 : Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni.
- art.67 : Stalle e concimaie.
- art.68 : Modalità per l'apertura e coltivazione di cave e torbiere.
- art.69 : Domanda di concessione.
- art.70 : Documenti da allegare alla domanda.
- art.71 : Procedure per il rilascio della concessione.
- art.72 : Decadenza per interruzione della coltivazione.
- art.73 : Cave e torbiere esistenti.

TITOLO VII : SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO

- art.74 : Decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici.
- art.75 : Allineamenti.
- art.76 : Elementi che aggettano dalle facciate.
- art.77 : Intercapedini.
- art.78 : Recinzioni.
- art.79 : Coperture.
- art.80 : Strade e passaggi privati.
- art.81 : Chioschi ed elementi di arredo.
- art.82 : Elementi di pregio.
- art.83 : Mostre, insegne, tabelle pubblicitarie, cartelli, vetrine
- art.84 : Indicatori ed altri apparecchi
- art.85 : Forni, focolai e canne fumarie
- art.86 : Intonaci e tinteggiature
- art.87 : Prescrizioni per il verde
- art.88 : Tutela delle sponde fluviali
- art.89 : Disciplina dei pozzi

TITOLO VIII: ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

- art.90 : Richiesta e consegna dei punti fissi
- art.91 : Inizio e fine dei lavori
- art.92 : Disciplina generale del cantiere
- art.93 : Recinzioni provvisorie
- art.94 : Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici

**TITOLO IX : AUTORIZ. ALL'USO E REVISIONE PERIODICA
DELLE COSTRUZIONI**

- art.95 : Verifiche tecniche e sanitarie
- art.96 : Autorizzazione all'uso - abitabilità
- art.97 : Utilizzazione abusiva delle costruzioni
- art.98 : Inconvenienti igienici
- art.99 : Dichiarazione di inabitabilità
- art.100 : Manutenzione e revisione periodica

**TITOLO X :DIRITTI DI INFORMAZIONE,ACCESSO AGLI ATTI
E CERTIFICAZIONI**

- art.101 : Diritti d'informazione
- art.102 : Diritti del proprietario
- art.103 : Diritti di copia e di ricerca

TITOLO XI : NORME TRANSITORIE E FINALI

- art.104 : Sanzioni
- art.105 : Norma transitoria.

AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI

NOTE

TITOLO I
NORME GENERALI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.VALIDITÀ ED EFFICACIA

Il presente Regolamento Edilizio :

- definisce le procedure per gli interventi atti alla realizzazione, trasformazione, manutenzione e salvaguardia degli oggetti edilizi;
- disciplina i metodi di controllo e di verifica di tali interventi ;
- definisce i metodi di verifica ;
- disciplina il rilascio delle autorizzazioni all'uso.

Il presente Regolamento edilizio si applica all'intero territorio comunale e contiene le norme di igiene aventi rilievo edilizio ai sensi della L.1150/42.

ART. 2

OBBLIGO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA

Chiunque intenda eseguire opere di trasformazione urbanistica del suolo o sottosuolo nell'ambito del territorio del Comune deve chiedere apposita Concessione o nei casi previsti, apposita autorizzazione al Sindaco, ovvero nei casi prescritti dal presente regolamento, darne preventiva comunicazione scritta al Sindaco.

ART. 3

ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione edilizia comporta di norma la corresponsione all'amministrazione Comunale di un contributo in relazione alle spese di urbanizzazione e in relazione al costo di costruzione come previsto dalle norme vigenti.

ART. 4

DISPOSIZIONI INTEGRATIVE AL PRESENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono norme integrative al presente regolamento:

- legge 17.08.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;
- legge 23.12.1966, n. 662 - art. 2 - e successive modificazioni ed integrazioni;

- leggi Regionali 20.03.1982, n. 14 e n. 17 e successive modificazioni ed integrazioni;
- tutte le vigenti leggi concernenti l'edilizia;
- tutte le vigenti leggi in materia di tutela dei beni ambientali ed architettonici;
- le vigenti norme e disposizioni emanate dall'Ente "Parco del Cilento e Vallo di Diano".
- il piano regolatore generale vigente del Comune;
- i piani attuativi vigenti;

ART. 5

ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO ALLE NUOVE DISPOSIZIONI

L'entrata in vigore di nuove norme di legge o disposizioni attinenti alle materie considerate dal presente regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

Il responsabile dell'Ufficio tecnico riporterà nelle apposite pagine previste dal presente regolamento gli adeguamenti ed ogni opportuna indicazione inerente le eventuali nuove disposizioni.

ART. 6

INTERVENTI NORMATI

L'attività di costruzione, trasformazione e salvaguardia di cui all'art.1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme del PRG ed alla disciplina del presente RE.

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti :

01. Manutenzione ordinaria (MO)-(art.3)
02. Manutenzione straordinaria (MS)-(art.4)
03. Restauro, risanamento conservativo ed adeguamento igienico e funzio-nale (RES) - (art.5)
04. Ristrutturazione edilizia (RED)-(art.6)
05. Cambio di destinazione d'uso (CD)-(art.7)

- 06. Nuova costruzione (NC)-(art.8)
- 07. Manufatti temporanei e stagionali (art.9)
- 08. Arredo urbano ed opere minori (art.10)
- 09. Demolizioni e scavi (art.11)
- 10. Opere non soggette ad autorizzazione (art.12)
- 11. Varianti in corso d'opera (art.13)

ART. 7

MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono da considerare tali i seguenti interventi:

- Opere interne :

a) Riparazione, rinnovo e sostituzione d'intonaci, rivestimenti pavimenti, infissi e serramenti, impianti idrico, elettrico, igienico, di riscaldamento, del gas, apparecchi igienico-sanitari, canne fumarie.

- Opere esterne :

a) Pulitura e ripresa parziale di intonaci senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

b) Pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, di elementi architettonici (inferriate, ringhiere, cornici, zoccolature, gradini) senza alterazione dei tipi esistenti e della forma;

c) Rifacimento di rivestimenti esterni;

d) Installazione di canali di gronda e pluviali;

e) Riparazione e sostituzione di canne fumarie.

Vengono intesi come interventi di MO la messa in opera di doppi infissi e le impermeabilizzazioni.

Gli interventi di MO non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione o concessione edilizia ma soltanto ad una comunicazione, salvo che nei casi di opere da realizzare su fabbricati vincolati o ricadenti in zone vincolate ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n. 1086 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 435 e non esclusi da queste.

ART. 8

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso e che non creino aumenti di superfici utili (Su) o superfici non residenziali (Snr).

Sono da considerare tali i seguenti interventi :

- Opere interne :

- a) apertura e chiusura di porte;
- b) demolizione e sostituzione di partizioni interne di qualsiasi materiale e spessore;
- c) creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni all'unità immobiliare ;
- d) demolizione, sostituzione di solai ;
- e) adeguamento degli spessori delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica ;
- f) opere atte alla realizzazione od integrazione dei locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici ;
- g) creazioni di soppalchi che non determinino aumento di superficie utile (al-tezza libera non superiore a m 1.80).

Tutte le opere eseguite negli edifici industriali e loro aree di pertinenza così come definite dalla Circ. Min. LL.PP n.1918 del 16.11.1987 rientrano tra le opere di manutenzione straordinaria con esclusione delle opere che generano ampliamento di volume e/o aumento di superficie utile (es.: tettoie).

- Opere esterne :

- a) rifacimento di finiture esterne e tinteggiature, con o senza modificazione di materiali e colori;
- b) rifacimento totale di intonaci;
- c) rifacimento o sostituzione delle coperture ivi compresi gli elementi strutturali ferma restando la quota di colmo e di gronda con conservazione del preesistente manto di copertura;
- d) consolidamento e rifacimento di murature;

- e) installazione di cancelli ed inferriate;
- f) installazione di antenne ricetrasmittenti;
- g) rifacimento di recinzioni;
- h) costruzione di balconi;
- i) costruzione di pensiline su edifici già esistenti;
- l) apertura o chiusura di porte e finestre esterne;
- m) installazione di vetrine;
- n) realizzazione di manufatti esterni per la protezione di contatori del gas o elettrici;
- o) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- p) revisione o installazione d'impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;

Gli interventi di (MS), inquadrabili nei casi previsti dal comma 60 dell'art.2 della Legge 23.12.1996 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni, sono assoggettati a denuncia d'inizio attività. Tale denuncia deve essere presentata in conformità a quanto disposto dalla succitata norma. Gli altri interventi sopra elencati sono assoggettati a preventiva autorizzazione edilizia.

ART. 9

RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO ED ADEGUAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE (RES)

Si definiscono interventi di restauro, risanamento conservativo ed adeguamento igienico-funzionale quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. (V.Art.31 lett. c) L.457/78)

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero di unità immobiliari e della loro superficie o prevedere la creazione di superfici accessorie (Sa).

Sono da considerarsi interventi di tale tipo :

- a) ampliamento o diminuzione di dimensioni delle unità immobiliari mediante l'accorpamento parziale o totale di unità contigue;
- b) suddivisione di unità immobiliari;
- c) accorpamento di unità immobiliari;
- c) realizzazione di scale esterne di servizio;
- d) opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Gli interventi di (RES), inquadrabili nei casi previsti dal comma 60 dell'art.2 della Legge 23.12.1996 n. 662 e successive modifiche ed integrazioni, sono assoggettati a denuncia d'inizio attività. Tale denuncia deve essere presentata in conformità a quanto disposto dalla succitata norma. Gli altri interventi sopra elencati sono assoggettati a preventiva autorizzazione edilizia. Le opere di RES, se finalizzate a destinazioni d'uso diverse da quella residenziale o nel caso di aumento delle unità immobiliari, sono soggette a concessione edilizia.

ART. 10

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RED)

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con o senza aumento o recupero di superficie utile (recupero di soffitte, creazioni di soppalchi, spostamento di solai.....).

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono da considerare tali gli interventi che prevedono ;

- a) la modifica del posizionamento degli elementi distributivi verticali (scale) ;
- b) la creazione di nuova Su ottenuta anche attraverso un diverso posizionamento dei solai ;
- c) la trasformazione di Sa in Snr ;
- d) il cambio di destinazione tra categorie d'uso definite dal PRG qualora questa variazione sia associata ad opere soggette ad autorizzazione o concessione.

In caso di demolizione e ricostruzione delle strutture verticali perimetrali (pareti portanti o pilastri isolati) dell'edificio per oltre il 50% (rispettivamente delle superfici delle pareti o del numero dei pilastri) l'intervento si qualificherà come nuova costruzione.

Gli interventi di RED sono assoggettati a concessione edilizia.

ART. 11

CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (CD)

Si definisce cambio di destinazione d'uso - con o senza l'esecuzione di opere - delle singole unità immobiliari, la modificazione da uno ad altro uso (U) così come classificati dal PRG.

Le norme di zona del PRG provvedono a definire l'ammissibilità dei cambi di destinazione, associati o meno ad opere edilizie.

Si considerano esistenti tutti gli usi in essere alla data di approvazione del presente Regolamento come risultanti da licenza, concessione, autorizzazione, documentazione catastale o da altri atti aventi data certa.

L'attività esistente non dovrà essere in contrasto con le norme specifiche di igiene e sicurezza del lavoro per cui sono fatti salvi gli atti propri delle autorità preposte alla vigilanza in materia.

Gli interventi di CD sono assoggettati a concessione edilizia.

ART. 12

NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Si definisce nuova costruzione l'opera edilizia volta a realizzare nuovi edifici e nuovi manufatti, sia fuori che entro terra. Sono altresì ricompresi:

- a) gli interventi di ricostruzione previa demolizione di edifici esistenti;
- b) gli interventi di ristrutturazione che eccedono i limiti di cui al penultimo capoverso dell'art.6 ;
- c) gli interventi per la costruzione di pertinenze ed impianti tecnologici al servizio degli edifici già esistenti.
- d) strutture di qualunque tipo infisse al terreno.

Si considerano pertinenze : le cantine, le autorimesse, i porticati, le sale comuni, le tettoie, le lavanderie, le legnaie, le pensiline di impianti di distribuzione dei carburanti, i forni esterni per la panificazione privata.

Si considerano impianti tecnologici : le centrali termiche, gli ascensori, le cabine elettriche, le cabine gas ed acqua, i volumi tecnici per il condizionamento dell'aria.

Tutti gli interventi di (NC) sono assoggettati a concessione edilizia tranne quelli contemplati nel comma 60 articolo 2 della Legge 23.12.1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni che sono assoggettati a denuncia di inizio attività.

ART. 13

MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI

Si definiscono interventi per manufatti temporanei e stagionali quelli volti ad installare, su aree di proprietà pubblica o privata, manufatti di facile asportabilità atti a far fronte ad esigenze temporanee e le cui strutture non sono infisse nel terreno..

Questo tipo di intervento è ammesso in tutte le zone del dello strumento urbanistico a condizione che non avvengano sostanziali modificazioni dei luoghi e risultino in contrasto con il Nuovo Codice della Strada.

I manufatti che permangano installati per un periodo superiore ad 4 (quattro) mesi sono da considerarsi a tutti gli effetti NC per cui debbono rispettare le previsioni e le norme degli strumenti urbanistici per le zone in cui sorgono e del RE nonché l'obbligo di munirsi di concessione edilizia.

Restano escluse da tale termine temporale costruzioni temporanee funzionali a lavori in corso soggetti ad autorizzazione e/o concessione: in tal caso le costruzioni temporanee sono ammesse per tutta la durata dei lavori.

Tutti gli interventi relativi a manufatti stagionali sono soggetti a preventiva autorizzazione o, per quelli volti all'uso di suolo pubblico, ad autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico.

E' comunque fatto obbligo al titolare dell'atto autorizzativo di ripristinare l'area di sedime del manufatto entro il termine temporale stabilito nell'atto stesso.

La copertura mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed autorizzati è assoggettata a preventiva autorizzazione edilizia.

I manufatti temporanei e stagionali debbono essere installati a non meno di m 1.50 dal confine di proprietà; in difetto deve essere acquisito il consenso del confinante.

I manufatti temporanei e stagionali, che ricadano in zone vincolate ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n. 1086 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 435 o comunque sottoposti a vincolo o che rivestano interesse storico o artistico, sono assoggettati ad concessione edilizia.

ART. 14

ARREDO URBANO ED OPERE MINORI

Si definiscono interventi relativi all'arredo urbano ed alle opere minori i seguenti interventi :

1) Opere di arredo urbano :

Cartelloni, insegne ed indicatori pubblicitari, vetrinette, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici, lapidi e cippi commemorativi, cabine di servizi pubblici, manufatti esterni al servizio delle reti, chioschi, gazebi, pensiline d'attesa per il trasporto pubblico, box, cabine e simili.

2) Edicole funerarie, monumenti ed altre opere cimiteriali.

Gli interventi relativi al gruppo 1) sono soggetti al nulla-osta del Responsabile del procedimento e servizio, mentre quelli di cui al gruppo 2) sono soggetti a concessione edilizia.

Per queste ultime, in particolare, si rimanda allo specifico Regolamento cimiteriale ad emanarsi.

ART. 15

DEMOLIZIONI E SCAVI

Si definisce demolizione un intervento autonomo volto a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti qualunque sia la utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di MS, RES o RED sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento di cui fanno parte.

Gli interventi di demolizione sono sottoposti ad autorizzazione gratuita.

Gli scavi e rinterri sono quegli interventi che comportano modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardano la coltivazione di cave o gli interventi modesti connessi col normale avvicendamento delle colture agricole, sono sottoposti ad autorizzazione.

Gli interventi di demolizione o scavo da realizzare su aree o fabbricati vincolati o ricadenti in zone vincolate ai sensi delle Leggi 01.06.1939 n. 1086 29.06.1939 n. 1497 e 08.08.1985 n. 435 o comunque sottoposti a vincolo o che rivestano interesse storico o artistico, sono assoggettati a concessione edilizia.

ART. 16

OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Oltre quelli di MO di cui all'art.3, e tutte quelle previste dalle norme in vigore al momento di approvazione del presente RE, non sono assoggettati ad alcuna autorizzazione edilizia i seguenti interventi :

- a) opere di urgenza e necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco o del Responsabile del Servizio a tutela della pubblica incolumità ;
- b) demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco o dal Responsabile del Procedimento o del Servizio;
- c) opere per l'installazione di segnaletica stradale orizzontale e verticale da parte degli enti proprietari delle strade, in applicazione del CdS ;
- d) opere pubbliche comunali purché conformi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e munite del nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza sanitarie, ambientali e paesistiche, il cui progetto sia corredato da relazione del progettista abilitato attestante la conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

ART. 17

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti in corso d'opera che non incidono sui parametri urbanistici, sulla volumetria, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia degli immobili, non alterino la sagoma e non violino le prescrizioni eventualmente contenute nella concessione edilizia; sono assoggettate a denuncia di inizio attività prevista dal comma 60 articolo 2 della Legge 23.12.1996 n. 662 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tutte le altre varianti sono assoggettate a preventiva concessione edilizia.

TITOLO II

COSTITUZIONE, COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO
DELLE COMMISSIONI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

ART. 18

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (CEC)

La Commissione edilizia comunale è nominata dal Consiglio Comunale, è composta di 9 membri, tra cui il Responsabile del procedimento e del Servizio, che la presiede, con il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni.

La CEC è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune nell'esercizio delle funzioni edilizie ed urbanistiche attribuitagli nella vigente legislazione.

Essa si esprime sui progetti sottoposti al suo esame avendo presenti le leggi e le disposizioni in materia, in particolare il Regolamento Edilizio e gli strumenti urbanistici, curando il rispetto delle esigenze di viabilità, sicurezza ed artistiche.

Esprime altresì parere sulle proposte di variante al PRG e di pianificazione particolareggiata esecutiva, sull'interpretazione, attuazione ed eventuale modifica di norme del presente RE nonché sull'annullamento delle concessioni edilizie e sull'interpretazione di massima di altre disposizioni vigenti in materia di edilizia o urbanistica.

ART. 19

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (CEC)

La commissione edilizia è così composta :

Membri di diritto:

- Il Responsabile del procedimento e del Servizio che la convoca e la presiede;
- Medico Sanitario d'Igiene Pubblica;
- il Comandante del corpo provinciale dei vigili del fuoco o da un suo delegato;

Membri elettivi:

- un ingegnere libero professionista;
- un architetto libero professionista;
- un geometra o perito industriale libero professionista;

- un geologo libero professionista;
- due componenti esperti in materie attinenti alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio o rappresentanti del settore produttivo edilizio.

Il Consiglio comunale nomina i membri elettivi.

I membri elettivi durano in carica quanto il consiglio comunale che li ha designati e comunque sino alla nomina dei nuovi membri da parte del Consiglio Comunale subentrante. Sono considerati dimissionari i membri assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo o per rinuncia scritta. I membri elettivi non sono eleggibili per il mandato successivo.

Per i componenti della commissione edilizia valgono le norme di incompatibilità previste per gli assessori comunali. I membri elettivi della Commissione Edilizia non possono essere funzionari di organi statali o regionali ai quali competono, in base alle norme vigenti, funzioni di controllo preventivo o successivo sull'attività urbanistico-edilizia del Comune.

I membri elettivi non sono eleggibili per il mandato successivo.

Il Sindaco o il Responsabile del procedimento e Servizio hanno facoltà di richiedere il parere della commissione edilizia su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale.

Ai commissari può essere attribuito un gettone di presenza in misura da determinarsi dalla Amministrazione Comunale. Tale gettone non può essere attribuito alle figure istituzionali dell'Ente.

ART. 20

MODALITÀ DI FUNZIONAMENTO DELLA (CEC)

La CEC si riunisce, di regola, una volta ogni 15 giorni e le adunanze sono valide quando interviene almeno la maggioranza dei componenti aventi diritto al voto.

La convocazione, per iscritto, deve intervenire almeno cinque giorni prima della data della riunione.

Le deliberazioni sono assunte a maggioranza assoluta dei componenti presenti ; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I componenti non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Partecipa alle adunanze il responsabile dell'Ufficio tecnico comunale o suo delegato, senza diritto al voto, con funzioni di relatore anche in relazione a quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 60 della Legge 23.12.1996 n. 662.

Le funzioni di segretario della CEC, senza diritto al voto, sono assunte dal tecnico comunale. Egli redige i verbali delle adunanze in apposito registro in fogli da rilegare annualmente tenuto a cura del segretario e devono contenere l'eventuale motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari, nonché possono riportarsi sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda.

Il segretario riporta sommariamente il parere della commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia nella riunione del ... " riportando le eventuali prescrizioni e completando con la propria firma.

I pareri non favorevoli devono sempre essere motivati. I verbali sono firmati dal Presidente, dal segretario e da almeno un membro della commissione il quale firmerà altresì gli elaborati di progetto esaminati.

I processi verbali vengono firmati da tutti i componenti presenti.

L'interessato alla domanda di concessione e qualsiasi contro interessato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della commissione edilizia.

Quando la commissione ritenga che si trattino argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto o richiederne la consulenza scritta.

Il Presidente può anche invitare i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti all'esame.

I progetti possono essere esaminati dalla commissione solo se siano stati istruiti dall'ufficio urbanistica comunale circa la loro conformità alle norme urbanistiche, edilizie, a quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità. Il dirigente o il funzionario istruttore dell'ufficio comunale illustra obbligatoriamente prima della deliberazione della commissione, il parere dell'ufficio su ciascun progetto.

Il componente la commissione edilizia non può essere presente durante l'esame e il giudizio su argomenti o progetti ai quali sia interessato; in particolare, nei casi in cui risulti proprietario dell'area o di area confinante, di aree appartenenti al coniuge o a parenti sino al quarto grado o ad affini sino al secondo grado, oppure in quanto sia autore del progetto o direttamente interessato all'esecuzione delle opere.

Dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

Le sedute della CEC non sono pubbliche.

ART. 21

COSTITUZIONE, COMPOSIZIONE E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA PER LE BELLEZZE NATURALI ED ARTISTICHE (CECI)

Per i provvedimenti relativi alle funzioni sub-delegate ai sensi della L.R. n. 10/82 in materia di tutela ambientale e di beni culturali di cui alle leggi n.1497/39 e 431/85, la CEC è integrata da cinque esperti (che non dovranno essere dipendenti o amministratori del comune) nominati dal Consiglio Comunale tra una rosa di specialisti in: Beni ambientali, Storia dell'arte, Storia, Arti figurative, Scienze naturali, Legislazione sui beni culturali in conformità a quanto disposto dalla succitata L.R. 10/82..

Il parere della CECI sostituisce quello della CEC per gli interventi di cui alle LL. n.1497/39 e 431/85.

Il parere è obbligatorio e non vincolante e la commissione integrata si riunisce (su convocazione del presidente) ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità in relazione alle funzioni ad essa attribuite.

Le adunanze sono valide quando intervengono (oltre i membri costituenti il quorum per la CEC) almeno tre degli esperti sopra indicati.

Per quanto non espressamente previsto, valgono le medesime disposizioni , nella misura in cui sono applicabili , stabilite per la CEC.

TITOLO III
NORME PROCEDURALI

ART. 22

**DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI INTERVENTO
URBANISTICO PREVENTIVO**

a) Intervento urbanistico preventivo

L'intervento urbanistico preventivo deve contenere i seguenti elaborati tecnici :

Stato di fatto (triplice copia) :

01. Stralcio in scala 1:5000 del PRG in cui è delimitato in ROSSO il perimetro delle aree da includere nel piano.
02. Stralcio in scala 1:2000 del PRG in cui sono perimetrate in ROSSO i confini delle proprietà.

03. Estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà nonché certificato catastale comprovante le relative superfici.

04. Stato di fatto della zona con rilievo aerofotogrammetrico in cui vengano indicati: il verde esistente; le costruzioni esistenti; gli elettrodotti e/o metanodotti con relative servitù; i vincoli; la toponomastica.

05. Documentazione fotografica del terreno.

Progetto (triplice copia) :

06. Planimetria di progetto in scala 1:500 indicante: numero dei lotti; strade e piazze debitamente quotate; spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato); spazi per servizi e per verde attrezzato; spazi pubblici per sosta o parcheggio.

07. Sezione e profili in scala 1:500 con l'indicazione: delle tipologie edilizie in scala 1:200, con relative destinazioni d'uso e dei materiali.

08. Profili schematici dei terreni, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni con le indicazioni degli sterri e dei riporti.

09. Tabella dei dati di progetto in cui andranno ad indicarsi :

- la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario
- il volume totale e la superficie utile edificabile
- il rapporto massimo di copertura
- la superficie di ogni area di uso pubblico
- l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso

10. Schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica, rete telefonica) con relativa previsione di spesa

11. Progetto di massima della pubblica illuminazione con l'ubicazione delle cabine necessarie, con relativa previsione di spesa

12. Norme urbanistico - edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato

13. Relazione illustrativa e relazione sulla spesa occorrente per le sistemazioni generali per l'attuazione del piano

14. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno.

b) Piani particolareggiati di iniziativa privata

I piani particolareggiati di iniziativa privata, da convenzionarsi, dovranno inoltre precisare :

01. le aree da cedere per urbanizzazione primaria ;

- 02. le opere relative all'urbanizzazione primaria ;
- 03. le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità previste dal presente Regolamento
- 04. la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planovolumetrica degli edifici
- 05. la destinazione d'uso degli edifici in tutte le loro parti
- 06. la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

c) Convenzioni

Le convenzioni previste per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere :

- 01. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle misure indicate dal Regolamento ;
- 02. l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il PP, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dal presente Regolamento ;
- 03. I termini di ultimazione degli interventi;
- 04. L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando queste non verranno assunte in carico dall'Amministrazione comunale in base alla convenzione ;
- 05. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione .

La convenzione, da trascriversi a cura e spese della proprietà, deve essere approvata con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio della prescritta autorizzazione.

ART. 23

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda di autorizzazione o di concessione edilizia deve essere redatta dal proprietario o dall'avente titolo su carta legale e deve essere corredata dal

progetto costituito da tipi riducibili in formato UNI e dagli atti ed elaborati previsti per i singoli interventi.

Gli atti devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, anche da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.

All'atto della sottoscrizione, tutti i soggetti devono indicare la propria residenza in Lustra, ovvero il domicilio quivi eletto.

Il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi devono essere indicati prima dell'inizio dei lavori e quest'ultimo deve indicare, prima dell'inizio delle opere, il tecnico responsabile del cantiere; essi hanno l'onere di prendere conoscenza dell'autorizzazione o concessione e dei relativi allegati.

Le eventuali sostituzioni del DL o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate all'amministrazione per iscritto dal titolare dell'autorizzazione o concessione e dagli interessati.

Ai subentranti incombono gli oneri di cui in precedenza.

ART. 24

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE/AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Ogni progetto deve contenere tutte le indicazioni necessarie per poterne valutare il rispetto del PRG e delle relative norme tecniche di attuazione nonché del presente regolamento. In particolare deve essere indicata la destinazione d'uso della o delle unità immobiliari secondo le classificazioni date dal PRG.

Per i progetti di intervento edilizio diretto si richiede la seguente documentazione :

a) Documenti da allegare alla domanda (un originale e due copie)

01. Estratto di mappa e certificato catastale relativi ai mappali interessati dal lotto rilasciati dall'UTE: in originale ed in data non anteriore a tre mesi.

02. Certificato rilasciato dalla Conservatoria RR.II. dal quale risulti la piena disponibilità dell'immobile o documento comprovante il titolo a richiedere la concessione (anche in fotocopia).

03. Relazione geologica e/o geotecnica .

04. Documentazione fotografica .

05. Progetti delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza .

06. Calcolo dell'isolamento termico ex L.10/90 e succ. mod. ed integrazioni.
07. Progetto degli impianti elettrici per i casi previsti dalla L.46/90
08. Per gli interventi relativi a stabilimenti produttivi dovrà essere presentata:
- copia della domanda al sindaco per l'autorizzazione provvisoria agli scarichi liquidi a norma della L.319/76 e succ. mod. ed integrazioni;
 - copia della domanda alla Regione per ottenere la specifica autorizzazione nel caso di emissioni in atmosfera di cui al DPR n.203/88;
 - calcolo dell'isolamento acustico ex art.5 DPCM 1.3.1991.

Gli elaborati di cui al punto 06) vanno presentati al momento del rilascio della concessione edilizia.

b) Elaborati di progetto (tre copie - cinque per usi produttivi e commerciali); Grafici di progetto (in un unico elaborato) contenenti le indicazioni sui requisiti e le singole destinazioni d'uso, costituiti da:

- 01- Stralcio rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2000 con la perimetrazione dell'area interessata all'intervento ;
- 02- Stralcio di PRG con indicazione dell'area oggetto di intervento e delle norme urbanistiche relative ;
- 03- Piano quotato dell'area oggetto di intervento con indicazione dei punti fissi;
- 04- Planimetria scala 1:500 con indicazione delle strade e loro larghezza al ciglio ; degli edifici circostanti (raggio almeno 50 m.) con evidenziate le loro altezze ed il numero dei piani ; delle distanze dell'edificio progettato dai confini di zona, cigli stradali, confini di proprietà, edifici circostanti.

Dovranno altresì indicarsi tutti gli elementi caratterizzanti

la situazione del sito : corsi d'acqua, fogne, alberi d'alto fusto, ecc.)

05- Tabella dei dati di progetto con indicazione della superficie del lotto; la superficie utile eventualmente esistente; la superficie utile ammessa; la superficie utile di progetto con calcolo dettagliato; calcolo dell'indice di utilizzazione fondiaria (**If**); rapporto di copertura; superficie di ogni area di uso pubblico con entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni d'uso.

06- Planimetria in scala 1:100 o 1:200 della sistemazione del suolo con indicazione delle essenze ed altezze delle alberature; della sistemazione delle altre aree libere; dei posti auto; delle recinzioni; degli altri elementi di arredo esterno.

In tale planimetria andranno indicate le quote planimetriche ed altimetriche che delle sistemazioni esterne esistenti e progettate.

07- Pianta, prospetti e sezioni in scala minima 1:100, debitamente quotate, con indicazione della destinazione di tutti i locali principali e accessori e relativa **Su**, compresi quelli del piano seminterrato o interrato. I prospetti devono riportare l'indicazione dei materiali previsti.

In caso di aderenza con altri fabbricati è indispensabile rappresentare i prospetti degli altri edifici cui si aderisce.

08- Eventuali particolari architettonici in scala minima 1:20 con indicazione dei materiali previsti.

Per tutti i progetti di intervento edilizio relativi ad edifici esistenti, gli elaborati (sempre in tre esemplari) dovranno contenere:

09- Rilievo dello stato attuale, con indicazione degli elementi strutturali, rifiniture esterne ed interne e destinazioni d'uso.

10- Grafici di rilievo in cui, vengano indicati, rispettivamente, in rosso le nuove costruzioni ed in giallo le demolizioni.

11- Grafici di progetto edilizio, con indicazione degli elementi strutturali, rifiniture esterne ed interne e destinazioni d'uso.

Per gli immobili ad uso commerciale e industriale, gli elaborati grafici di progetto devono essere presentati in cinque esemplari e deve essere sempre presentata una relazione la quale deve precisare :

- numero e sesso degli addetti attuali e previsti (per attività esistenti) o determinabili : operai, impiegati, altri.
- superficie ed ubicazione del lotto;
- superficie utile esistente e/o di progetto: destinata alla produzione, ai servizi, ad uffici.

ART. 25

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA

Nel caso in cui il Responsabile del Procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente RE non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia di urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre.

La documentazione potrà essere richiesta una sola volta. I termini per l'esame delle singole istanze decorrono ex-novo dalla presentazione all'amministrazione dell'ultimo dei documenti richiesti. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa nel termine di sei mesi.

ART. 26

INTERVENTI EDILIZI IN AREE VINCOLATE E SUI BENI D'INTERESSE ARTISTICO E STORICO

Gli interventi edilizi o interventi che comunque comportano trasformazione del territorio, ricadenti all'interno del perimetro del Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano, sono assoggettati ai divieti e prescrizioni scaturiti dalle disposizioni emanate da tale Ente.

I progetti relativi ad istanze inerenti interventi edilizi e che comunque comportino trasformazione del territorio, ricadenti nelle aree vincolate ai sensi della Leggi 1089/39, 1497/39 e 431/85 o che interessino beni d'interesse artistico e storico o che ricadano all'interno perimetro del Parco Nazionale del Cilento, devono acquisire, prima del rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia, l'autorizzazione di cui al ex art.7 della Legge 1497/39). Per quelli ricadenti all'interno perimetro del Parco Nazionale del Cilento, oltre al sopracitato parere è necessaria la preventiva approvazione da parte di tale Ente.

ART. 27

RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

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

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi

ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta ai fini dell'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di 60 giorni, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare una motivata proposta ai fini dell'emanazione del provvedimento conclusivo e redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La concessione/autorizzazione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 dell'art. 2 della Legge 662/96, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della Campania, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune interessato.

Il Responsabile del procedimento e del Servizio, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto e motivato, da comunicare al richiedente.

Le domande sono respinte senza ulteriore esame allorché, da preventiva verifica tecnica dei competenti uffici, viene riscontrato il contrasto dell'opera con le prescrizioni urbanistiche o del presente regolamento.

Il Responsabile del Procedimento e del Servizio, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'autorizzazione o la concessione edilizia, menzionandovi i pareri di cui in precedenza, indicando le destinazioni d'uso ammesse e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesta l'autorizzazione o concessione.

Fanno parte integrante dell'autorizzazione o della concessione edilizia gli elaborati di progetto muniti di firma di un componente della commissione edilizia all'uopo delegato.

Nei casi in cui la commissione edilizia non è chiamata a esprimere parere, gli elaborati di progetto devono essere muniti di firma di un funzionario del competente Ufficio Tecnico municipale.

La voltura dell'autorizzazione o della concessione edilizia - anche a più soggetti - non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

ART. 28

CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

Il documento con il quale il Responsabile del Procedimento o del Servizio rilascia la concessione all'esecuzione di opere edilizie deve contenere:

- 1) il riferimento alla data di presentazione della domanda di concessione ed il corrispondente numero di protocollo;
- 2) le generalità ed il codice fiscale del titolare o dei titolari della concessione del progettista;
- 3) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione, con un riferimento agli elaborati tecnici che costituiscono il progetto e che quindi fanno parte integrante della concessione. Una copia di questi elaborati, con gli estremi del parere della Commissione Edilizia comunale e con il visto del Responsabile del Procedimento o del Servizio, viene restituita al concessionario al momento della notifica della concessione e deve essere tenuta in cantiere a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio tecnico comunale

- 4) l'esatta ubicazione (località, via, numero civico ove esista) ed identificazione catastale dell'immobile oggetto dell'intervento;
- 5) gli estremi di legge per la determinazione degli oneri di urbanizzazione;
- 6) gli strumenti urbanistici vigenti;
- 7) gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni all'Amministrazione comunale necessarie in rapporto alle caratteristiche del progetto o ai vincoli gravanti il territorio comunale. La concessione deve anche richiamare le eventuali condizioni imposte da tali organi;
- 8) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale devono essere ultimati (compresa comunque entro tre anni dalla data del rilascio). Per i suddetti termini temporali, il cui mancato rispetto comporta la decadenza della concessione, sono possibili soltanto le deroghe previste dalle vigenti leggi in materia. La concessione deve anche specificare quali opere possono essere considerate quali "inizio lavori" e che cosa deve intendersi per "lavori ultimati".
- 9) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977, l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 10) l'entità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da versare ai sensi dell'art. 3 della L. 10/1977 l'eventuale rateizzazione, scadenze e garanzie;
- 11) il riferimento ad eventuali atti aggiuntivi (convenzioni, atti d'obbligo);

L'atto con il quale viene rilasciata la concessione può anche contenere prescrizioni urbanistiche, edilizie, igieniche ed estetiche che il Responsabile del Procedimento e del Servizio, sentiti i propri organismi consultivi, decide di imporre per l'adeguamento del progetto ai disposti di legge, di P.R.G. o di Regolamento edilizio o di Igiene, oppure per il miglioramento formale e funzionale del progetto.

Con la concessione, ove sia necessaria, è approvato anche il progetto degli impianti di abbattimento degli inquinanti atmosferici. Tale approvazione deve contenere le eventuali richieste fatte dalla Commissione regionale inquinamenti atmosferici e deve richiamare i limiti di emissione e la periodicità dei rilevamenti fissati dal medesimo comitato.

ART. 29

DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - PRORROGA DEI TERMINI PER L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio (oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa) non sono stati iniziati i lavori (art.4 legge n. 1/1977).

Per la definizione di "inizio dei lavori" si veda l'art. 91 e seguenti.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa , soltanto qualora i lavori non siano stati ancora iniziati ai sensi di quanto specificato al comma precedente; se, invece, i lavori sono iniziati , la concessione resta valida fino al termine stabilito nell'atto di rilascio.

La concessione decade infine qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione.

Prima dello scadere del termine di cui al precedente comma, il concessionario può chiedere una proroga per il sopravvenire di fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Responsabile del Procedimento e del Servizio, sentita la Commissione Edilizia Comunale, con un provvedimento motivato.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati termini per l'ultimazione dei lavori superiori ai tre anni dalla data del rilascio soltanto nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

La decadenza della concessione per mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori, indipendentemente dall'applicazione delle sanzioni previste nell'atto di concessione stessa o nella convenzione ad essa allegata, comporta (se il titolare è intenzionato ad effettuare il lavoro) la necessità di chiedere nuovamente la concessione.

Può essere rilasciata una nuova concessione solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentono e solo subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo già corrisposto e quello da corrispondere sulla base delle delibere comunali vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre ch  non sia stata richiesta una proroga ai sensi del quinto comma di questo articolo, ferme restando le altre eventuali sanzioni previste nell'atto di concessione o nella convenzione ad essa allegata, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alle parti di opere non eseguite. Il Sindaco rilascia la nuova concessione solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo gi  versato e quello da corrispondere in base alle delibere comunali in materia di oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Fatti salvi i casi di decadenza elencati al presente articolo, la concessione   irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione gi  versati, vengono restituiti.

ART. 30

CONCESSIONE EDILIZIA GRATUITA

Il contributo di cui al art. 3 della Legge 28/01/1977 non   dovuto:

a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale (*), ai sensi dell'art. 12 della legge 9-5-1975, n. 153.

(*) - Si considera a titolo principale l'imprenditore che dedichi all'attivit  agricola almeno due terzi del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dall'attivit  medesima almeno due terzi del proprio reddito globale da lavoro risultante dalla propria posizione fiscale. Il requisito del reddito e quello inerente al tempo dedicato alla attivit  agricola   accertato dalle regioni. Il requisito della capacit  professionale si considera presunto quando l'imprenditore che abbia svolto attivit  agricola sia in possesso di un titolo di studio di livello universitario nel settore agrario, veterinario, delle scienze naturali, di un diploma di scuola media superiore di carattere agrario, ovvero di istituto professionale agrario o di altra scuola ad indirizzo agrario equivalente. Il detto requisito si presume, altres , quando l'imprenditore abbia esercitato per un triennio anteriore alla data di presentazione della domanda l'attivit  agricola come capo di azienda, ovvero come coadiuvante familiare o come lavoratore agricolo: tali condizioni possono essere provate anche mediante atto di notori . Negli altri casi il requisito della capacit  professionale   accertato da una commissione provinciale nominata dal presidente della giunta regionale e composta dai rappresentanti delle organizzazioni nazionali professionali degli imprenditori agricoli pi  rappresentative e da un funzionario della regione che la presiede. -

Possono beneficiare di tali provvidenze, oltre alle persone fisiche: le cooperative agricole, costituite ai sensi della legislazione sulla cooperazione; le associazioni di imprenditori agricoli che presentino un piano comune di sviluppo per la ristrutturazione e l'ammodernamento aziendale o interaziendale anche per la conduzione in comune delle aziende, semprechè, i soci ritraggano dalla attività aziendale ed associata almeno il 50 per cento del proprio reddito ed impieghino nella attività aziendale ed in quella associata almeno il 50 per cento del proprio tempo di lavoro. In ogni caso, gli investimenti debbono essere previsti in un piano di sviluppo aziendale o interaziendale e deve essere soddisfatto l'impegno della tenuta della contabilità agraria.

Per i fondi concessi a mezzadria e colonia i benefici si applicano al mezzadro e al colono o congiuntamente al mezzadro e al colono ed al concedente semprechè entrambi si trovino nelle condizioni soggettive e soddisfino quelle oggettive di cui ai agli articoli 11 e 12 della legge 9-5-1975, n. 153. Si applicano altresì i disposti dell'art. 8 della Legge 10/05/1976 n. 352.

- b)** per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
- c)** per gli interventi di manutenzione straordinaria, restando fermo che per la manutenzione ordinaria la concessione non è richiesta;
- d)** per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari;
- e)** per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché, per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f)** per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché, per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- g)** per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora la destinazione d'uso delle opere sopra indicate, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 31

**ONERI PER LA CONCESSIONE RELATIVA AD OPERE O IMPIANTI
NON DESTINATI ALLA RESIDENZA**

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività artigianali o industriali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla

incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti

solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è quella stabilita con la apposita deliberazione del consiglio comunale, in relazione ai tipi di attività produttiva.

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'art. 5 della Legge 28/01/1997 n. 10, nonché una quota del costo documentato di costruzione stabilita, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ART. 32

CONCESSIONI IN DEROGA

Il Responsabile del procedimento e del Servizio, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e limitatamente a impianti pubblici o d'interesse pubblico, previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la CEC, può rilasciare concessioni in deroga a norma del presente RE e del vigente PRG.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART. 33

CONCESSIONI EDILIZIE IN LOTTI INTERCLUSI

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17-8-1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su singoli lotti racchiusi fra l'esistente edificazione, fuori dei centri storici e delle zone di risanamento.

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

Costituisce impedimento all'eccezione di cui al primo comma la contiguità del lotto interessato con edifici fatiscenti e non conformi per tipologia o destinazione d'uso con quanto prescritto per la zona dai vigenti strumenti urbanistici.

Il rilascio della relativa concessione edilizia, oltre che ad ottemperare al rispetto dei requisiti che caratterizzano l'emanazione di tale atto, è soggetto alle particolari disposizioni procedurali di cui ai successivi articoli 20 e seguenti.

ART. 34

CONCESSIONE - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA

Fino alla scadenza del termine di cui all'articolo 7, terzo comma della Legge 28/02/1985 n. 47, per i casi:

-di opere eseguite in assenza di concessione o in totale difformità o con variazioni essenziali, o dei termini stabiliti nell'ordinanza del Sindaco o del Responsabile del Procedimento o del Servizio, di cui al primo comma dell'articolo 9 della Legge 47/85;

- parziale difformità, nel termine di cui al primo comma dell'articolo 12 della Legge 47/85;

- di opere eseguite in assenza di autorizzazione ai sensi dell'articolo 10;

e comunque fino alla irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso può ottenere la concessione o l'autorizzazione in sanatoria quando l'opera eseguita in assenza della concessione o l'autorizzazione sia conforme agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati sia al momento della realizzazione dell'opera, sia al momento della presentazione della domanda.

Sulla richiesta di concessione o di autorizzazione in sanatoria il Responsabile del Procedimento e del Servizio si pronuncia entro sessanta giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia, ovvero, nei soli casi di gratuita della concessione a norma di legge, in misura pari a quella prevista dagli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

L'autorizzazione in sanatoria è subordinata al pagamento di una somma determinata a norma di legge.

La documentazione necessaria ai fini della richiesta di concessione/autorizzazione in sanatoria e quella prevista dall'art. 24 del presente regolamento.

L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui al punto 7, comma 60, art. 2 della Legge 662/96, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

ART. 35

ASSEVERAZIONE

Nella relazione tecnica asseverata di accompagnamento agli elaborati progettuali - nei casi in cui è prevista - il progettista abilitato deve esplicitamente prevedere la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti ed al RE, nonché dare atto dell'esistenza del nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie ed eventuale nulla-osta paesaggistico nel caso in cui le opere interessino immobili o ricadano in zone vincolate.

Essa deve essere inoltrata contestualmente alla denuncia di inizio di attività edilizia.

ART. 36

CONTROLLO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi.

Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferme restando le ipotesi dei precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti ufficiali comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei

lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della legge 28 febbraio 198, n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria , ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistica-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Sindaco, il quale ne verifica entro 30 giorni la regolarità e dispone gli atti conseguenti.

TITOLO IV

PARAMETRI EDILIZI

ART. 37

DEFINIZIONE ED APPLICAZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

Il processo edilizio è regolato dai seguenti parametri:

01. Superficie utile (Su)

Si definisce Su la superficie di pavimento di tutti i piani misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, vani porte e finestre ed al netto della superficie non residenziale (Snr).

Per i manufatti propri dell'attività produttiva costituiti dalla copertura e privi di chiusure perimetrali almeno su tre lati (tettoie e simili), si considera Su il 40% della superficie coperta (Sc).

Gli spazi aventi altezza inferiore o uguale a m. 1.80 non sono computati, ad esclusione dei piani sottotetto, per i quali vigono particolari prescrizioni.

La Su è assunta come riferimento nella definizione degli indici di utilizzazione del PRG :

It = indice di utilizzazione territoriale che rappresenta la massima potenzialità edificatoria dell'area omogenea qualora siano rispettati tutti i parametri urbanistici ed edilizi. (mc/mq).

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

If = indice di utilizzazione fondiaria che rappresenta la massima potenzialità del lotto intesa come rapporto tra volume realizzabile ed area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune. (mc/mq).

02. Superficie non residenziale (Snr)

Si definisce Snr la superficie di pavimento delle seguenti parti :

2.1- Cantine, locali per impianti tecnologici, vano ascensore, vano scala, soffitte, garages ed autorimesse, androni d'ingresso, porticati d'uso privato, balconi e logge aperte da un solo lato con profondità inferiore o uguale a m. 1.80.

2.2- Manufatti di arredo urbano: chioschi, gazebo, pensiline di attesa per il trasporto pubblico.

Essi sono ammessi nelle aree a destinazione pubblica senza verifica della capacità edificatoria purché di dimensioni inferiori o uguali a 15 mq .

03. Volume (V)

Il volume degli edifici si computa in mc. vuoto per pieno, come sommatoria della superficie delimitata dal perimetro esterno dei vari piani per le relative altezze effettive da pavimento a pavimento del solaio soprastante.

Vengono inclusi nel calcolo del volume i piani sottotetto se presentano - a norma dei successivi art. 42 e 46 - i requisiti di abitabilità.

Il calcolo del volume del sottotetto, in tal caso, verrà così effettuato: Superficie al lordo dei muri x altezza media.

Vengono esclusi dal calcolo: il volume del piano interrato e del piano porticato, quest'ultimo se di uso collettivo, ed il volume di logge o porticati di uso privato fino al 30% della superficie coperta (Sc).

04. Superficie coperta (Sc)

La superficie coperta degli edifici è data dalla proiezione sul piano orizzontale dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali compresi i volumi aggettanti (bow-windows) ed esclusi i balconi aperti per tre lati, le pensiline e i cornicioni di gronda.

05. Altezza degli edifici (H)

L'altezza dell'edificio è quella della sua gronda più alta o, in caso di coperture piane, del solaio più alto con esclusione dei manufatti tecnologici.

06. Altezza di ciascuna fronte del fabbricato (Hf)

L'altezza delle fronti dei fabbricati è l'altezza misurata dal piano di utilizzo esterno alla linea di estradosso dell'ultimo solaio (per gli edifici a copertura piana) o alla linea di gronda (per gli edifici a copertura inclinata fino al 30% con sottotetto non abitabile) o ai 2/3 della proiezione verticale della falda del tetto (per edifici a copertura inclinata con sottotetto abitabile).

Nel caso di via in pendenza essa va misurata alla mezzeria della fronte. Tali altezze si utilizzano al fine della verifica delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici.

7. Sagoma fondamentale

Si definisce sagoma fondamentale dell'edificio la figura solida definita dall'intersezione dei piani delle pareti esterne con i piani delle coperture e con il piano di campagna.

Sono compresi i bow-windows ed esclusi i balconi e sporti in aggetto fino a m 1.30.

8. Rapporto di copertura (Q)

Rappresenta il rapporto massimo ammissibile (mq/mq) espresso in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

9. Piano di un edificio

Ai fini della applicazione del presente RE si definiscono i seguenti elementi edilizi:

9.1- Si definisce piano di un edificio lo spazio, racchiuso o meno da pareti, compreso tra due solai di cui quello superiore può presentarsi anche inclinato o curvo. L'altezza netta del piano è misurata tra pavimento e soffitto; nel caso di soffitti inclinati o curvi si considera come altezza netta quella media.

9.2- Si definisce piano seminterrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a m 0.90 rispetto al terreno circostante. Viene inclusa nel calcolo del volume del fabbricato l'altezza del piano seminterrato fuori terra (max 0.90 m) mentre vengono escluse dal calcolo del volume le intercapedini realizzate al fine della salubrità ed igiene dei fabbricati - al di sopra del piano interrato o in assenza di questo, isolatamente - per una altezza max di 0.90 m..

9.3- Si definisce piano interrato il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

I piani interrati sono esclusi dal computo del volume del fabbricato.

10. Distanze (D)

Le distanze vengono misurate sulla congiungente i due punti rispettivamente più vicini su un piano orizzontale tra i perimetri della Sc degli edifici o tra il perimetro e, rispettivamente, i confini di proprietà e di zona secondo i seguenti criteri:

10.1- Distanze dai confini di proprietà:

Per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazioni della sagoma planovolumetrica, sono ammesse le distanze preesistenti.

Per gli interventi di recupero con variazione della sagoma:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestra - te verso il confine di proprietà: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 3.00 m.
- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate verso il confine di proprietà: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 5.00 m.

Per interventi di nuova costruzione sono da rispettare - sia per pareti finestrate che non finestrate e per ogni fronte dell'edificio - le seguenti distanze: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 5.00 m.

E' consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine.

In zona B è consentita la costruzione sul confine libero di proprietà purché il fabbricato limitrofo sia posto ad una distanza di almeno 3.00 m.

10.2- Distanze dai confini di zona:

Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con variazione della sagoma:

- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che non comportino pareti finestrate verso il confine di zona: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 3.00 m.
- in caso di ampliamenti o sopraelevazioni che comportino pareti finestrate verso il confine di zona: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 5.00 m.

E' consentita la costruzione in aderenza a edificio preesistente costruito sul confine.

Per interventi di nuova costruzione sono da rispettare - sia per pareti finestrate che non finestrate e per ogni fronte dell'edificio - le seguenti distanze: $D = 1/2 H$ edificio con un minimo di 5.00 m.

Tali limitazioni non si applicano per il caso in cui il richiedente la concessione o autorizzazione edilizia sia proprietario anche dell'area adiacente con diversa destinazione di zona a meno che quest'ultima non sia di uso pubblico.

E' consentita la costruzione in aderenza di edifici preesistenti costruiti sul confine.

10.3- Distanze dai confini di zona stradale:

Per interventi che ricadono al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato valgono le distanze di cui al PRG.

Per interventi che ricadono all'interno del perimetro delimitante il territorio urbanizzato le distanze sono così calcolate a meno che non diversamente indicato nel PRG:

- m 5.00 per strade con larghezza < 7.00 m
- m 7.50 per strade con larghezza compresa tra 7.00 e 15.00 m
- m 10.0 per strade di larghezza > 15.00 m

Per le strade ricadenti nella Zona omogenea A valgono gli allineamenti esistenti.

Nel caso di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi sono ammesse - tra gli edifici interni al perimetro dell'intervento - distanze inferiori a quelle indicate in precedenza.

10.4- Distanze da confine di zona ferroviaria:

Per interventi di recupero con variazione della sagoma planovolumetrica e per interventi di nuova costruzione dovrà essere garantita una fascia di rispetto avente profondità minima di 30.00 m per le ferrovie.

Eventuali deroghe alla distanza di cui sopra all'interno del territorio urbanizzato, sono ammesse previo nulla-osta dell'ente interessato, solo nel caso di ampliamenti di edifici fino all'allineamento definito da edifici vicini preesistenti.

10.5 Distanze tra edifici:

Per interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente che non comportino variazione della sagoma planovolumetrica sono ammesse le distanze preesistenti.

Per interventi di recupero con variazione della sagoma, la distanza tra pareti finestrate è: $D=10.0$ m e si applica anche quando una sola delle pareti è finestrata.

Per interventi di nuova costruzione qualora gli edifici aventi anche una sola parete finestrata si fronteggino per uno sviluppo < 12.0 m la distanza da osservare è $D=10.0$ m ; se lo sviluppo è maggiore o uguale a 12.0 m la distanza da osservare è pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10.0 m.

Per interventi di nuova costruzione o sopraelevazione ricadenti in Zona omogenea B la distanza da osservare tra pareti finestrate (anche se una sola parete è finestrata) è di 10.0 m.

In caso di pareti non finestrate vale la distanza minima di 3.00 m.

E' comunque consentita la costruzione (o sopraelevazione) in aderenza su più lati e la costruzione sul confine è ammessa solo nel caso in cui il confine è libero e il fabbricato limitrofo è posto ad una distanza di almeno 3.00 dal confine.

Nel caso di edifici che formino oggetto di interventi urbanistici preventivi, sono ammesse, fra gli edifici interni al perimetro dell'intervento distanze inferiori a quelle indicate in precedenza.

Per i fabbricati esistenti per i quali si renda necessaria la realizzazione sul perimetro esterno di ascensori, montacarichi, canne fumarie o di aspirazione, è consentita la realizzazione dei volumi strettamente necessari a contenere le attrezzature tecniche di cui sopra indipendentemente dalle distanze che ne conseguiranno - che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile.

Per quanto riguarda balconi, terrazze, lastrici solari e simili, i relativi parapetti debbono rispettare una distanza minima di 1.50 m dai confini di proprietà, ad eccezione dei lati prospicienti le strade.

10.6- Deroghe alle distanze

Quando, a giudizio del Responsabile del procedimento e del Servizio, l'applicazione della norma di cui ai punti precedenti alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi ultimi prevalgono sulla disciplina delle distanze. Sono esonerati dall'osservanza delle distanze fra pareti finestrate i manufatti che non interferiscono con l'affaccio delle finestre del primo ordine della parete prospiciente.

- b) alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline, cabine, ecc.);
- c) ai manufatti completamente interrati che possono quindi essere realizzati anche in aderenza ai confini;
- d) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- e) ai volumi tecnici;
- f) ai muri di cinta fino a m 3.00 di altezza;
- g) alle strutture di sostegno di pergolati, tendoni, ecc.;

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

Ferma restando la distanza minima prevista dal Codice Civile è consentita - anche in deroga alle norme previste dal presente RE - l'operazione di coibentazione termica delle pareti esterne degli edifici (cappotto) qualora comporti un ispessimento delle murature inferiore a cm 10.

11. Spazi interni agli edifici

Gli spazi interni agli edifici sono quelli scoperti, circondati da manufatti edilizi, così classificati:

- a) corte: l'area delimitata da uno o più fabbricati in cui lo spazio libero davanti ogni veduta è maggiore o uguale a 20.00 m.;
- b) cortile: l'area, delimitata da uno o più fabbricati, con superficie pari ad almeno il 20% di quella delle pareti che lo circondano ed in cui lo spazio libero davanti ogni veduta è maggiore o uguale a 10.00 m.;
- c) patio: l'area interna ad un edificio monopiano.
- d) chiostrina: l'area interna di un edificio con superficie minima di almeno il 20% di quella delle pareti che la circondano ed in cui lo spazio libero davanti ogni veduta sia non inferiore a 3.00 m..

12. Parcheggi di pertinenza ai fabbricati

Ai sensi dell'art. 41 sexies della legge 1150/1942, così come integrata dalla Legge 24/03/1989 n. 122 e dall'art. 17 comma 90 della Legge 127/97, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Tali spazi possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.

Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenze di alloggio, che risultano vincolate inedificabili al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari ai fini del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, ivi compreso il parcheggio dei loro veicoli.

La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco ed al rispetto.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.

I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia di pertinenza sia di urbanizzazione primaria, debbono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.

I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana adattata a giardino o manto erboso.

La copertura non è obbligatoria o in casi del tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.

TITOLO V
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

ART. 38

SALUBRITA' DEL TERRENO

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

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

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

ART. 39

ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni o le porzioni di queste comprendenti locali a destinazione residenziale o produttiva, devono rispettare la legislazione vigente in materia di consumo energetico.

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. 40

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. 41

MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

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

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

Le acque luride, di cui al precedente articolo, solo quando il collettore della fogna comunale è posizionato a distanza superiore a 200 metri, devono essere convogliate in una fossa biologica (vasca Imhoff e quindi fossa a tenuta) 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 mt.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 autorizzazione dal Comune.

ART. 42

RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 41 , comma A - B - C, 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 di 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. 43

IMPIANTI ELETTRICI

Qualunque costruzione che contenga locali, destinati ad uso pubblico, deve essere dotata di impianto elettrico realizzati secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 44

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 nuoccia alla salute dagli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario, tesa ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

ART. 45

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

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

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;

le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a mt. 1.00, salvo che norme specifiche richiedono dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre i primi due;

ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq. 400;

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;

scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso del VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza mt. 4.00).

ART. 46

CENTRALI TERMICHE

A) Centrali termiche a combustibile liquido

le strutture dei locali devono essere resistenti al fuoco come previsto dalle norme in materia;

il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta per caratteristiche costruttive e dimensionamento devono risultare conformi alle norme antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali magazzini, autorimessa, ecc.. ;

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

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

B) Centrali termiche a gas di rete

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;

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

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

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;

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

ART. 47

AUTORIMESSE

Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in altri materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resistenti. In quest'ultimo caso deve essere presentato per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali, non facenti parte dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di

mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6,00 con porte interdistanti non meno di ml. 2,00.

Le rampe di accesso non possono avere pendenza superiore al 20%, devono avere larghezza tale da consentire il transito contemporaneo di due autoveicoli nei due sensi e comunque non inferiore a mt.4,00.

L'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2,50.

In posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone. Tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a ml. 30,00; le scale devono essere racchiuse in gabbie di murature dotate al piede di porta metallica. Tali scale non possono terminare sotto grigliato o botola ed essere di tipo a pioli infissi nel muro.

Le grandi autorimesse devono essere compartimentate al piano terra con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di mq.2000.

Le autorimesse al primo piano interrato, devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1500 mq e quelle al secondo interrato compartimenti di superficie non superiore a 750 mq.

Tra le autorimesse del primo e del secondo interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

Ciascun compartimento deve essere servito da rampa di accesso indipendente ed i compartimenti possono essere tra loro comunicanti mediante aperture per il passaggio dei veicoli munite di serramenti metallici a chiusura automatica.

Per la suddivisione in compartimenti delle autorimesse deve essere presentato un progetto per la preventiva autorizzazione.

7. Gli impianti elettrici devono essere a regola d'arte e conformi alle norme CEI.
8. Gli scarichi delle acque di lavaggio debbono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto.
9. Nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o per verniciature.
10. In prossimità di uno degli ingressi o al piede della rampa di ogni compartimento dell'autorimessa deve essere installato una bocca antincendio da mm.45 UNI

derivata direttamente dall'acquedotto cittadino e posta in cassetta metallica con sportello frangibile e corredata di lancia e tubo di mandata di lunghezza tale da poter battere ogni punto del locale.

11. Nelle autorimesse poste al secondo piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.

12. Devono essere installati numero 1 estintori a schiuma da 1.10.

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

14. L'autorimessa deve avere aperture di aereazione naturali non inferiori ad 1/20 della superficie della pavimentazione integrate da impianti di aereazione meccanica o da camini di aereazione sfocianti nell'atmosfera a quota superiore alla copertura del fabbricato. Le canalizzazioni di immissione od estrazione devono essere in lamiera.

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

ART. 48

CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI A GAS LIQUIDO

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatti 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 aereati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole 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. 49

**CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI
RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO**

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

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

ART. 50

RINVIO A NORME 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.

ART. 51

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: A e B.

La categoria A comprende:

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

La categoria B 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 e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate solo al 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 C1, C2, C3.

Il tipo C1 comprende i servizi igienici e i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo C2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 ml. 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 d'uso.

Il tipo C3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq.12,00;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq.5,00;
- 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 Edilizia.

ART. 52

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) Altezze minime

1. Locali di categoria A

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A nel precedente articolo 41, non deve essere inferiore a mt.2,70 e quella massima non deve essere superiore a mt.3,00.

Nel caso di soffitti inclinati, misti, e sottotetti l'altezza massima interna utile non deve essere superiore a mt.3,00 o inferiore a mt.2,70 e l'altezza media non può essere inferiore a mt.2,00.

2. Locali di categoria B

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come B nel precedente articolo 51, non deve essere inferiore a mt.3,20, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Per locali di categoria B nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a mt.4,00 salvo chi locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3. Locali di categoria C

L'altezza minima interna utile dei locali classificati C1, C2 con esclusione dei punti a) e g) e C3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a mt.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

I locali C2 e C3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi e ripostigli, la cui altezza interna utile superi i mt.2,50 sono considerati, per

l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) Superfici minime e caratteristiche

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14,00 per i primi quattro abitanti e mq.10,00 per ciascuno dei successivi.

1) Locali di categoria A

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

I locali di categoria A adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e mq.14,00 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14,00. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a mt.2,10.

In alloggi di modeste dimensione 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 mc.15,00, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima di mc.26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28,00, e non inferiore a mq.38,00, se per due persone.

2) Locali di categoria B

I locali di categoria B salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq.30,00.

3) Locali di categoria C

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

I locali di categoria C1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc..) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria C1 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 A punto c) e B punto a) , c) e d) nel precedente articolo 41, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria C1 costituiti da bagno e antibagno con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A e B 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 mt.0,90.

I locali di categoria C1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di mt.1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria C1, almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di mt.1,80 x mt.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 C1 di dimensioni minime di mt.1,80 x mt.1,80.

I locali C1 di cui alla lettera g) del precedente articolo 41, 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 aereazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria 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 b per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A, 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 C1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria C3 possono essere senza aria e luce diretta.
Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 53

SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria A purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e con un minimo assoluto di mt.1,80 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria A e C 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 mt.1,80 sia al disotto che al disopra del soppalco.

ART. 54

PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso della sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi al massimo di mt.0,90 il livello della sistemazione esterna.

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

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

ART. 55

PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

I locali dei piani seminterrati non possono essere utilizzati come locali di categoria A e C.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria C2 con esclusione del punto g), e C3, 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. 56

SOTTOTETTI

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezza massima superiore a mt.2,40 e media eccedenti i mt.1,20, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici. Essi non vengono computati nel volume del fabbricato.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente articolo 42, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione. Essi vengono computati nel volume del fabbricato.

Nei locali sottotetto - abitabili e non - sono ammesse esclusivamente finestre complanari alle falde.

ART. 57

LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

Tutti gli edifici residenziali, costituiti da più unità immobiliari serviti 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 mq.24,00; tale superficie deve essere aumentata di mq.1,50 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di mt.2,40, e rapporto minimo di illuminazione e aereazione come stabilito per i locali di categoria A ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegni; 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 delle superficie utile SU dell'edificio, di cui al precedente articolo 27 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

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

ART. 58

PRESCRIZIONI E NORME PER LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o portatori di minoranze, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale, ed in particolare dal DPR 24/4/1978 n. 384, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizio devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè gli 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 ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine di ascensore, aperture di porte, ecc.).

Il rilascio della concessione, ovvero dell'autorizzazione, da parte del Responsabile del procedimento e del Servizio, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature è subordinata ad una verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio di autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionata 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 applicati per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

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

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

rotelle, deve essere chiaramente individuata e segnalata mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce oggetto dell'allegato A del DPR 27/4/1978 nr. 384.

- Percorsi pedonali

CATEGORIA "A" - Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali degli edifici o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, 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 mt. 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 mt.0,90. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Le due zone, comunque, devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore. La pendenza massima trasversale del parcheggio non deve superare il 5%.

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

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

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

L'area di parcheggio riservato ad una autovettura adibita a trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di mt. 3,00 suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di mt. 1,70, relativa all'ingombro

dell'autovettura, la seconda di larghezza minima di mt. 1,30, necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

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

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

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

CATEGORIA "B" - Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti-macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria "A" tranne per quanto riguarda l'obbligo della inclinazione massima di 30° dello schema distributivo del parcheggio.

- 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 o ad essi raccordati mediante rampe.

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

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 mt. 2,00.

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. 90.

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

- Piattaforma di distribuzione

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

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

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente ai percorsi verticali servo-assistiti (ascensore), mentre il vano scala deve essere imboccato involontariamente, uscendo dagli ascensori.

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

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

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

- 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 di cm 30;
- alzata massima di cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado formante con esso 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 antisdrucciolevole; essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

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

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

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

Esso deve essere posto ad una lunghezza di mt. 0,80.

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

Le rampe delle scale di larghezza superiore a mt. 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 di uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a mt. 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".

- Rampe

CATEGORIA "A" - La larghezza minima di una rampa deve essere di mt. 1,50.

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondono ai requisiti di cui all'art. 72 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di mt. 1,50 ciascuno.

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

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

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

- 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 mt. 1,5 di lunghezza e mt. 1,37 di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce minima pari a mt. 0,90;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno mt. 2,00;
- di 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 d'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 almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 5 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La botoniera di comando esterna ed interna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento.

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

CATEGORIA "B" - Per questa categoria 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 mt. 0,90 x 1,30 con apertura sul lato più corto;
- b) porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima netta di mt. 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoneria di comando interna e esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di mt. 1,40;
- e) posizione della bottoneria in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

- Corridoi e passaggi

CATEGORIA "A" - Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso i 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. 1,50.

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

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

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

- Porte

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

Le porte, comprese quelle dei gabinetti devono avere una luce netta minima di mt. 0,85 con dimensioni ottimali di mt. 0,90.

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

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

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

Le porte interamente realizzate con materiale trasparente 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 una altezza massima di mt. 0,90.

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

CATEGORIA "B" - Per questa categoria la porta di accesso alle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta dalle dimensioni minime di mt. 0,80.

Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile tener conto delle prescrizioni relative alla categoria "A".

- Pavimenti

CATEGORIA "A" - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi ed una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione del materiale e del colore.

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

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

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

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

- Locali igienici

CATEGORIA "A" - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati 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 previste in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a mt. 50,00.

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

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

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimano orizzontale e verticale, campanello elettrico di segnalazione. La tazza del W.C. 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'altra, una distanza tale da consentire a chi usa il W.C. un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza del W.C. deve essere posto ad una distanza minima di mt. 0,40 dalla parete laterale destra.

La distanza fra il bordo anteriore della tazza W.C. e la parete posteriore deve essere di almeno mt. 0,80.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di mt. 0,50 dal pavimento.

Gli accessori (comando per il lavaggio idraulico della tazza W.C., 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 W.C., lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di mt. 0,80 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 mt. 0,90 e mt. 1,70 di altezza dal pavimento.

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

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di mt. 0,80 fissato nella faccia interna della porta, in modo da 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.

Un corrimano verticale deve essere posto alla sinistra (per chi entra) della tazza ed una distanza dall'asse W.C. di cm. 40 e dalla parete posteriore di cm. 15 in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza W.C.

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

I corrimano orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico anti-usura.

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

CATEGORIA "B" - Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con

ridotte o impedita capacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 55 come C1, deve avere le seguenti caratteristiche:

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

- Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

CATEGORIA "A" - In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza minima di mt. 0,90 dal pavimento.

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

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

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

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

- Impianti telefonici

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

a) Gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturazione, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posto ad una altezza massima di mt. 0,90 dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico.

Nei posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al precedente comma 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 mt. 0,90 x 1,30;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di mt. 0,85;

- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di mt. 0,90 dal pavimento;

- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano di appoggio ad una altezza di mt. 0,45;

- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di mt. 0,80.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile alle persone che utilizzano sedie a rotelle.

L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra i mt. 0,70 e 0,90 dal pavimento e convenientemente isolato.

Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a mt. 0,90 x 1,30 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a mt. 0,80 e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm. 2,5.

- 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 utilizzata 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 dotato di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavate tra file di poltrone riservate alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalle 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 mt. 1,20 - 1,40;

- larghezza mt. 1,10;

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

- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale. -----

TITOLO VI

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE PER LE AREE RURALI

ART. 59

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 del piano terra destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di almeno mt. 0,30, rispetto al piano di campagna o a quello del cortile, e di mt. 0,60 su 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 pavimentazione di larghezza non inferiore a mt. 1,20.

Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemati in modo che le acque meteoriche possono rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere caratteristiche stabilite dal precedente art. 41.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Responsabile del procedimento e del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

ART. 60

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 o protetta.

Se 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 in 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 delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 32.

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio classificato come C1 nel precedente art. 41, 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 locali abitabili, aereato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico di acque piovane e delle acque nere e luride devono osservarsi le disposizioni contenute nel presente Regolamento.

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.

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

I locali destinati ad uso porcilaio, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalla abitazione.

Art. 61

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 (solari, eolica, ecc.).

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni realizzate in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli in transito.

ART. 62

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. 63

COLLEGAMENTI ALLA VIABILITÀ

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale con strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto, ed in caso di necessità delle autoambulanze 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. 64

REQUISITI DI ABITABILITÀ DELLE COSTRUZIONI RURALI

In caso di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria delle costruzioni 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:

01) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di mt. 1,00 costruito in grés o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;

02) 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 quanto prescritto nel presente Regolamento;

03) sono proibiti i solai senza nessuna protezione al calpestio, essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento in laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;

04) devono essere abolite le stalle ed il ricovero di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati con depositi, magazzini, ecc.;

05) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terra 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 mt. 2,70.

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

06) 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;

07) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria direttamente dall'esterno;

08) le scale di accesso ai piani superiori abitati 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;

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

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

11) la recinzione dei fondi agricoli può essere effettuata, fino ad un'altezza massima di mt. 3,00, con murature o cls di altezza massima mt. 1,00 e sovrastante ringhiera metallica fino ad un massimo di mt. 2,00.

ART. 65

OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI DI ABITABILITÀ

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle e alla manutenzione in genere dell'abitazione rurale esistente, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 66

ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO. SANZIONI

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

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

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità

stabilite negli articoli precedenti, il Responsabile del Servizio, sentito l'Ufficiale sanitario, può far eseguire di ufficio i lavori necessari a raggiungere tale condizione seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 67

STALLE E CONCIMAIE

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

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

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiali impermeabili e munito di scolo.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate a distanza non minore di mt. 10 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di mt. 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 regolamentari regionali e statali vigenti al riguardo e devono distare dai pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno mt. 25.

Il Responsabile del procedimento e del Servizio, 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 purchè limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di 100 metri da qualunque abitazione e non meno di 50 metri da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

ART. 68

MODALITÀ PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione convenzionata di cui ai precedenti articoli 20, 21.

La concessione per l'apertura può essere rilasciata dal Responsabile del procedimento e del Servizio 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. 69

DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiere deve esplicitamente concernere:

- a) l'impiego di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche alla 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. 70

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA

A corredo della domanda 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 dello strumento urbanistico vigente, in scala 1 : 10.000 o 1 : 5.000 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 della altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto tra la zona della cava ed 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;
 - 5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:5000 o 1:2000, estesa all'area d'intervento con tipo e 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 paesaggistico, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con la 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 urbanistiche ed 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 sistemazioni degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature e rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendono necessarie a garantire

l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione del paesaggio;

c) il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

ART. 71

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 24, viene rilasciata la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'eventuale convenzione.

ART. 72

DECADENZA PER INTERRUZIONE DELLA COLTIVAZIONE

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a tre anni, la concessione si intende decaduta.

ART. 73

CAVE E TORBERIE 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 convenzione adeguandosi alle norme del presente Regolamento.

TITOLO VII

SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE URBANO

ART. 74

DECORO MANUTENZIONE E SICUREZZA DEGLI EDIFICI

Nel centro storico dell'abitato (Zona A) ogni proprietario deve mantenere il proprio immobile ed ogni parte di esso in buono stato di conservazione, soprattutto per quanto riguarda la stabilità delle strutture ed il decoro.

Qualora gli edifici e le relative aree di pertinenza, per il loro stato di manutenzione, non presentino le condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano o non rispondano alle esigenze di sicurezza, il Responsabile del Servizio potrà imporre ai proprietari l'esecuzione delle necessarie opere (rifacimento di intonaci di rivestimenti, di copertura, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni....)

ART. 75

ALLINEAMENTI

I nuovi edifici dovranno essere armonizzati col tessuto urbano esistente ed il Responsabile del Servizio, nel rispetto delle indicazioni riportate nel regolamento di attuazione del nuovo codice stradale - D.P.R. 16.12.1992 n. 495 potrà consentire o imporre allineamenti stradali degli edifici o dei manufatti diversi da quelli esistenti o previsti dal presente regolamento, qualora lo consiglino ragioni estetiche, ambientali, di traffico e urbanistiche in genere.

ART. 76

ELEMENTI CHE AGGETTANO DALLE FACCIATE

Gli aggetti delle facciate non devono costituire pericolo per le persone o le cose. In particolare, negli edifici e nei muri fronteggianti spazi pubblici sono ammessi i seguenti aggetti:

- a) Lo zoccolo degli edifici può occupare lo spazio pubblico per una sporgenza non superiore a cm 5.
- b) Gli aggetti e le sporgenze (cornici....) fino all'altezza di 2.50 m dal suolo non possono superare i 10 cm di sporgenza.
- c) Le vetrate e le persiane possono aprirsi verso l'esterno solo ad una altezza non inferiore a 2.50 m ,misurata dal piano del marciapiede, o di 4.50 m sul piano stradale (laddove la strada è priva di marciapiede).
- d) I balconi dovranno avere una altezza non minore di 3.50 m dal piano del marciapiede o di 4.50 m dal piano stradale ed il loro filo esterno dovrà essere arretrato di almeno 50 cm dal bordo del marciapiede.

L'altezza è misurata all'intradosso della soletta e la sporgenza dei balconi non potrà superare 1.50 m.

Nelle strade di larghezza inferiore a 8 m è vietata la costruzione di balconi aggettanti.

- e) I balconi aggettanti su suolo pubblico debbono essere previsti ad una distanza minima di 0.75 m dal confine con i terzi.
- f) Le verande e i bow-windows non sono ammessi nelle strade di larghezza inferiore a 8 m.
- g) Per gli edifici pubblici o di notevole interesse o pregio artistico e architettonico, il Responsabile del Servizio può consentire sporgenze maggiori di quelle fissate e anche occupazione di suolo pubblico con zoccolature, basamenti di colonne, gradini, corpi aggettanti, ecc..

ART. 77

INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedini relative a locali interrati o seminterrati, queste devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza.

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno ispezionabile.

ART. 78

RECINZIONI

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non devono superare l'altezza di m. 2.00, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a m. 1.00, misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono consentite tuttavia altre soluzioni, quando a giudizio dell'Amministrazione Comunale, su parere conforme della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata, quando necessario, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali ed orografiche della zona, o quando formino composizione unitaria con l'edificio.

In corrispondenza alle strade ed agli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli d'ingresso di passi carrai, devono essere di norma arretrati dalla linea di recinzione di almeno due metri, in modo da facilitare l'entrata e l'uscita degli autoveicoli.

Gli interventi urbanistici attuativi debbono dettare prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto del presente articolo.

Le nuove recinzioni, lungo le strade devono conformarsi ai disposti del Nuovo Codice della Strada.

ART. 79

COPERTURE

Le coperture devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio 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. Esse devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati nella rete fognante. Qualora i pluviali nella parte basamentale del fabbricato siano esterni, debbono essere realizzati in materiale indeformabile per almeno una altezza di 3.0 m. In tale sistema di deflusso è assolutamente vietato immettere acque nere o luride. Sulle coperture è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

ART. 80

STRADE E PASSAGGI PRIVATI

E' fatto divieto ai privati di costruire o aprire al pubblico transito strade, portici e passaggi, coperti o scoperti, senza la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

E' facoltà del Responsabile del Servizio concedere o negare tale autorizzazione, in rapporto alle esigenze del traffico e del luogo.

ART. 81

CHIOSCHI ED ELEMENTI DI ARREDO

Nell'ambito della Zona A è vietata l'installazione di nuovi chioschi.

Quelli esistenti potranno essere ampliati sino ad un massimo di 15 mq con una altezza massima di 3.00 m nel rispetto delle norme igieniche, edilizie ed urbanistiche.

Le attività esistenti nei chioschi dovranno essere progressivamente trasferite all'interno degli edifici esistenti. Fanno eccezione gli insediamenti di mercatini rionali nonché quelli che potranno essere previsti in un piano di arredo urbano per la localizzazione di punti vendita di giornali, bibite o gelati.

ART. 82

ELEMENTI DI PREGIO

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico-artistiche di pregio nonché interesse di testimonianza storica.

ART. 83

MOSTRE, INSEGNE, PUBBLICITARIE, CARTELLI E VETRINE

Tutti gli oggetti che - a scopo pubblicitario o a qualsiasi altro scopo - si intendono apporre sulle fronti dei fabbricati, dovranno essere eseguiti e posti in opera a regola d'arte ed in armonia con le linee architettoniche, con le tinte e le decorazioni dei fronti medesimi. In particolare:

- a) Mostre a muro : le sporgenze non devono superare 10 cm.;
- b) Tende e tendoni : nelle strade e piazze senza marciapiede essi devono rimanere aderenti e fissi alla relativa apertura con una intelaiatura ad altezza dal suolo di almeno 4 m.; potranno avere una sporgenza massima di 1 m. se le strade sono inferiori a 8 m.; una sporgenza di 1.5 m se le strade superano 8 m. Nel caso di strade con marciapiede essi potranno sporgere fino a 60 cm. dal filo esterno del marciapiede ed avere una altezza minima dal suolo di m. 2.2. i.
- c) Serrande a rotolo e cancelli estensibili : non sono ammesse sporgenze dal muro all'infuori del coprirotolo che in ogni caso non potrà sporgere oltre 10 cm.

ART. 84

INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare ,previo avviso agli interessati, alle fronti dei fabbricati, le indicazioni relativi ai servizi pubblici:

- a) indicazioni dei nomi delle vie, piazze e numeri civici o di toponomastica in genere;
- b) cartelli per segnalazioni stradali;
- c) mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione;
- d) cartelli indicatori dei servizi pubblici di trasporto, pronto soccorso, farmacie;
- e) cartelli indicatori di servizi statali;
- f) orologi elettrici e i sostegni per fili elettrici conduttori.

ART. 85

FORNI, FOCOLAI E CANNE FUMARIE

E' indispensabile il nulla-osta dei VV.FF. per tutte le attività regolate dalla L.818/90 nonché per fabbricati aventi altezza maggiore di 24.00 m o in cui vengano installate caldaie per riscaldamento con potenzialità maggiore a 100.000 kcal/h. Tutti gli impianti di riscaldamento nonché i forni, focolai e camini debbono essere muniti di canna fumaria che dev'essere prolungata di almeno 1.0 m al di sopra del tetto o terrazza e che può essere anche addossata alle murature esterne purché non in contrasto con il decoro architettonico del fabbricato. Lo sbocco della canna fumaria non può distare meno di 10.00 m da finestre a quota analoga o superiore.

ART. 86

INTONACI E TINTEGGIATURE

Per l'intonacatura e tinteggiatura di edifici del centro storico è richiesta l'approvazione degli uffici comunali per la campionatura del colore.

Per gli edifici vincolati è necessario il parere della CECI.

ART. 87

PRESCRIZIONI PER IL VERDE

Gli interventi sul verde esistente, anche a carattere manutentorio, rivestono caratteristiche rilevanti e devono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie forme.

Nei giardini censiti e ricompresi nel centro storico dal PRG, gli interventi devono essere autorizzati e, in caso di incuria, possono essere ordinati dal Responsabile del Servizio.

ART. 88

TUTELA DELLE SPONDE FLUVIALI

Nelle fasce di tutela fluviale lungo i corsi d'acqua sono vietati gli usi di mezzi motorizzati con esclusione di quelli per le attività agricole e zootecniche. Nelle fasce comprese entro cinque metri lineari dal limite degli alvei, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo al fine di favorire la formazione e costituzione di corridoi ecologici.

ART. 89

DISCIPLINA DEI POZZI

In tutto il territorio comunale i pozzi chiusi devono essere cementati al fine di proteggere la falda dagli inquinamenti. Non è consentita la realizzazione di nuovi pozzi o di altre opere di captazione idrica sotterranea a scopo industriale.

TITOLO VIII

ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

ART. 90

RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o recinzione il concessionario è tenuto a richiedere al Responsabile del procedimento e del Servizio la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici.

Egli deve attenersi, nell'esecuzione dell'opera, ai punti fissi di linea e quota che gli sono comunicati entro 60 gg dalla presentazione della domanda.

Per le opere che non confinano con spazi pubblici, il concessionario è tenuto a picchettare sul terreno la dislocazione del o dei fabbricati che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

Le operazioni che ineriscono il pubblico sono eseguite da personale privato e seguite da addetti comunali a spese del concessionario.

Delle operazioni si redigerà verbale.

ART. 91

INIZIO E FINE DEI LAVORI

E' fatto obbligo al committente ed al direttore dei lavori di dare congiuntamente apposita comunicazione scritta di inizio e fine dei lavori citando i dati dell'atto abilitativo rilasciato o assentito o asseverato.

ART. 92

DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE

Una copia del titolo abilitativo ai lavori dovrà sempre trovarsi sul luogo dei lavori a disposizione del personale comunale addetto al controllo.

Dovrà altresì essere esposto all'esterno del cantiere, in posizione ben visibile, il cartello indicante : il carattere dell'intervento, gli estremi dell'atto abilitativo, il nominativo del progettista, direttore dei lavori, responsabile di cantiere, il nominativo dell'assuntore dei lavori, del tecnico calcolatore del cemento armato, del tecnico collaudatore.

Il titolare della concessione è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni (DPR 547/55 - DPR 164/56 - DPR 303/56 - DLgs. 277/91 - DLgs. 626/94 bis coordinato - DPR 494/96.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano l'attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti e i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale.

Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

ART. 93

RECINZIONI PROVVISORIE

Il concessionario, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve recingere provvisoriamente l'area o comunque adottare i necessari accorgimenti tecnici atti alla salvaguardia dell'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito e ad evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e gli angoli delle recinzioni devono essere dipinti a strisce bianco-rosse per tutta l'altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve essere acceso dal tramonto al levar del sole.

ART. 94

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco che, a sua volta, richiede l'intervento degli enti stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori per la parte interessata ai ritrovamenti deve essere sospesa.

TITOLO IX
ABITABILITA', AGIBILITA' E REVISIONE PERIODICA
DELLE COSTRUZIONI

ART. 95

VERIFICHE TECNICHE E SANITARIE

I servizi tecnici e sanitari possono, in un qualsiasi momento, compiere visite atte ad accertare la conformità delle opere alla concessione edilizia, autorizzazione o asseverazione edilizia e ai relativi allegati e il rispetto della normativa vigente.

ART. 96

AUTORIZZAZIONE ALL'USO - ABITABILITÀ

Nessuna nuova costruzione può essere parzialmente o totalmente occupata senza autorizzazione del Il Responsabile del procedimento e del Servizio.

La autorizzazione all'uso o abitabilità è rilasciata dal Il Responsabile del procedimento e del Servizio, previa richiesta, una volta compiute con esito positivo la verifica della conformità delle opere eseguite alla concessione o autorizzazione edilizia, l'ispezione sanitaria ai sensi dell'art. 221 TU leggi sanitarie ed ogni altro ulteriore accertamento che l'amministrazione comunale ritenga necessario.

La domanda al Il Responsabile del procedimento e del Servizio deve essere corredata: dal rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione; dai nulla-osta e dai verbali di collaudo richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in c.a., per le strutture metalliche o in muratura, nonché tutti quelli prescritti da altre leggi o regolamenti, comprese le autorizzazioni previste in materia di prevenzione e controllo dell'inquinamento ambientale.

Il rilascio della licenza d'uso sarà subordinato al rispetto dei soli requisiti previsti per il rilascio della concessione/autorizzazione edilizia questa, comunque, non esime l'interessato dal munirsi delle ulteriori autorizzazioni previsti per singoli usi da leggi speciali (autorizzazioni all'uso specifico).

Nel caso di immobili destinati ad abitazione alla domanda può essere allegata una dichiarazione del DL che certifichi la conformità delle opere e degli interventi eseguiti al progetto approvato.

L'istanza di autorizzazione s'intende accolta qualora il Responsabile del procedimento e del Servizio non si sia pronunciato nel termine di 90 gg. e sia stata pagata integralmente la tassa di concessione comunale mediante autoliquidazione comprovata dalla ricevuta dell'avvenuto pagamento.

ART. 97

UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

A norma dell'art.221 del TU delle leggi sanitarie approvato con RD n.1265/34 i proprietari che abitano o usano personalmente o consentono che altri, a qualsiasi titolo, utilizzino costruzioni prive di licenza d'uso o abitabilità rilasciata dal Responsabile del Servizio, saranno denunciati all'A.G.

ART. 98

INCONVENIENTI IGIENICI

A tutela della salute pubblica, in qualunque momento, qualora si rilevino condizioni di insalubrità, il Il Responsabile del procedimento e del Servizio, sentito il parere dell'ASL competente per territorio, può ordinare opportuni lavori di modifica o di risanamento, prescrivendo un termine per l'ultimazione dei lavori.

ART. 99

DICHIARAZIONE DI INABITABILITÀ

Quando ricorrono motivate ragioni di ordine igienico, il Responsabile del procedimento e del Servizio, sentita l'ASL competente per territorio, può dichiarare inabitabile o non usabile una costruzione ai sensi dell'art.222 del TU n.1265/34.

E' vietata la concessione in affitto o comunque l'uso di locali dichiarati inabitabili.

ART. 100

MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizioni di abitabilità e decoro.

Quando tali condizioni vengono a mancare, essi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti o ai rifacimenti nei termini fissati dal Responsabile del procedimento e del Servizio, previo rilascio, se necessario, di autorizzazione o concessione edilizia.

Ove il proprietario non provveda, si darà corso alla applicazione delle sanzioni di cui all'art.106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale e inoltre l'autorità comunale ha la facoltà di procedere in danno del proprietario stesso.

TITOLO X
DIRITTO ALL'INFORMAZIONE ED ACCESSO AGLI ATTI
AMMINISTRATIVI

ART. 101

DIRITTI D'INFORMAZIONE

Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni (o asseverazioni) viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia della concessione, autorizzazione, asseverazione edilizia o nulla-osta edilizio e dei relativi atti di progetto.

La visione o la copia degli atti dovrà essere resa dagli uffici entro il termine di 30 giorni dalla richiesta e previo il pagamento delle competenze amministrative e del corrispettivo per le spese di ricerca nella misura che sarà stabilita dal Responsabile del Servizio con apposita ordinanza.

ART. 102

DIRITTI DEL PROPRIETARIO

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con firme autenticate,

ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'amministrazione può opporre rifiuto solo per gli atti relativi all'istruttoria interna.

Valgono le stesse norme di cui all'ultimo capoverso dell'art.72.

ART. 103

DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettato al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese da stabilirsi con delibera del Consiglio comunale così come il rilascio delle certificazioni e l'espletamento delle ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie .

TITOLO XI
NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 104

SANZIONI

Il mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.106 TU 1934 della legge comunale e provinciale.

ART. 105

NORMA TRANSITORIA

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore. Detti progetti rimangono quindi sottoposti alla disciplina previgente. ----- FINE

AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI

NOTE

