

COMUNE DI TOCCO CAUDIO

PROVINCIA DI BENEVENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

I TECNICI

DOTT. ING. PASQUALE B. GIAMATTEI

DOTT. ING. SAVERIO PERONE



data 24 NOV. 2000

COMUNE DI TOCCO CAUDIO PROVINCIA DI BENEVENTO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato
GIUNTA COMUNALE
RICOSTRUTTIVA N. 20

Deliberazione di Giunta comunale n.....del..... *IL*

Deliberazione di Consiglio Comunale n.....del..... *05 di 2001*

Approvato dalla Giunta Regionale del.....

con atto n..... del.....

Publicato nel..... n..... del.....

adozione

C.C. n. 37 del 06.07.2000

I TECNICI

DOTT. ING. PASQUALE B. GIAMATTEI

DOTT. ING. SAVERIO PERONE



data.....

INDICE

TITOLO I

CAPITOLO I - Disposizioni generali

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

CAPITOLO II - Commissione Urbanistico - Edilizia e Edilizia - Integrata

ART. 16. FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	15
ART. 17. INCOMPATIBILITA' DEI PROFESSIONISTI INCARICATI	16
ART. 18. INDENNITA' AI COMPONENTI	16
ART. 19. ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	16
ART. 20. DOCUMENTAZIONE DELLE DECISIONI	16
ART. 21. RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - VOTAZIONI	17
ART. 22. UFFICIO TECNICO COMUNALE	17
ART. 23. PARERE DELL'UFFICIALE SANITARIO COMUNALE	17

CAPITOLO III - Definizioni dei Parametri e degli Interventi Edilizi

ART. 24. ELEMENTI ARCHITETTONICI	18
ART. 25. SUPERFICIE FONDIARIA: PERTINENZA URBANISTICA	18
ART. 26. DEFINIZIONE DEL CONCETTO DI SUPERFICIE	19
ART. 27. DEFINIZIONE PER LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	19
ART. 28. DEFINIZIONE DI FABBRICATO E EDIFICIO RESIDENZIALE	20
ART. 29. FONDI FUNZIONALMENTE CONTIGUI	20
ART. 30. DEFINIZIONI E METODI DI MISURA DEGLI ELEMENTI URBANISTICI	20
ART. 31. ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE	23
ART. 32. SITUAZIONI PER LA SPECIALE CONTRIBUZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE	24
ART. 33. REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	24
ART. 34. LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	24

ART. 35.	DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	25
ART. 36.	SPECIALE REGOLAMENTAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE	25
ART. 37.	ESENZIONE DAL CONTRIBUTO DEL COSTO DL COSTRUZIONE	25
CAPITOLO IV - Istruttoria della Concessione e delle Autorizzazioni		27
ART. 38.	DOMANDA DI CONCESSIONE A LOTTIZZARE E DOCUMENTAZIONE A CORREDO	27
ART. 39.	DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	28
ART. 40.	DOMANDA DI PERMESSO, DOCUMENTAZIONE E PROCEDIMENTO RELATIVO	31
ART. 41.	CONTENUTO DELLA DENUNCIA E RELATIVO PROCEDIMENTO	32
ART. 42.	CONTENUTO DELL'ATTO DI CONCESSIONE	32
ART. 43.	ISTRUTTORIA DELLE LOTTIZZAZIONI	32
CAPITOLO V - Rilascio, Condizioni e Validità delle Concessioni e delle Autorizzazioni		34
ART. 44.	CONCESSIONE DI COSTRUZIONE	34
ART. 45.	VARIANTI	35
ART. 46.	TERMINI E REVOCA DELLA CONCESSIONE	35
ART. 47.	VOLTURE	36
CAPITOLO VI - Esecuzione delle Concessioni		37
ART. 48.	PUNTI DL LINEA E DI LIVELLO, FOGNATURE E ACQUEDOTTO	37
ART. 49.	OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DEL SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO	37
ART. 50.	DEPOSITO IN CANTIERE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DEI DISEGNI	38
ART. 51.	VIGILANZA TERMINI E MODALITÀ	38
ART. 52.	INIZIO E TERMINE DEI LAVORI	38
ART. 53.	VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	39
ART. 54.	ATTIVITÀ EDILIZIA ABUSIVA	39
ART. 55.	SANZIONI AMMINISTRATIVE NELLE CONCESSIONI	39
CAPITOLO VII - Garanzie della Pubblica Incolumità		40
ART. 56.	SEGNALAZIONE, RECINZIONE E ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	40
ART. 57.	SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, PULIZIA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	40
ART. 58.	RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DELLE OPERE	41
ART. 59.	RIMOZIONE DELLE RECINZIONI SUL SUOLO PUBBLICO	41
TITOLO II – PRESCRIZIONI IGIENICO – SANITARIE E COSTRUTTIVE		
CAPITOLO I - Prescrizioni Igienico - Edilizie		42
ART. 60.	DISPOSIZIONI GENERALI	42
ART. 61.	FOGNE E CANALI DI SCOLO PER EDIFICI PRODUTTIVI DI BENI E SERVIZI	42
ART. 62.	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA	42

ART. 63.	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA; SMALTIMENTI AUTONOMI	42
ART. 64.	ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA PUBBLICA ED OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE	43
ART. 65.	ISOLAMENTO DELL'UMIDITÀ	43
ART. 66.	ISOLAMENTI FONICI E TERMICI	43
ART. 67.	TERRAPIENI E MURI DI CONTENIMENTO	44
ART. 68.	FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI	44
ART. 69.	LOCALI ABITABILI O AGIBILI	44
ART. 70.	CUCINE	45
ART. 71.	SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI	45
ART. 72.	CORRIDOI E DISIMPEGNI	45
ART. 73.	LOCALI NON ABITABILI OD AGIBILI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI	46
ART. 74.	RIFORNIMENTO IDRICO	46
CAPITOLO II - Prescrizioni Antincendio		47
ART. 75.	LOCALI DI LAVORAZIONE, DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI	47
ART. 76.	IMPIANTI DI STRUTTURE LIGNEE	47
ART. 77.	IMPIANTI TERMICI	47
ART. 78.	PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO	47
ART. 79.	USO DI GAS IN CONTENITORE	48
ART. 80.	COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO	48
CAPITOLO III - Caratteristiche dei Locali per l'Abitabilità o Agibilità		49
ART. 81.	LICENZA D'ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	49
ART. 82.	CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	50
ART. 83.	CARATTERISTICHE DEI LOCALI	51
ART. 84.	CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	53
ART. 85.	SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI	53
ART. 86.	PIANI SEMINTERRATI	53
ART. 87.	PIANI INTERRATI	54
ART. 88.	SOTTOIETTI	54
ART. 89.	LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA	55
CAPITOLO IV Norme per la Godibilità Generale delle Attrezzature e delle Strutture Edilizie		56
ART. 90.	RAMPE E ACCESSI ALLE COSTRUZIONI	56
ART. 91.	PASSI CARRABILI	56
ART. 92.	CHIOSTRINE	56
ART. 93.	COSTRUZIONI ACCESSORIE	57
ART. 94.	PRESCRIZIONI PER I LOCALI INTERRATI E IMPIANTI TECNOLOGICI	57

ART. 95.	STATICA DELLE COSTRUZIONI	57
ART. 96.	ALTEZZE MASSIME E MINIME	58
ART. 97.	COPERTURE	58
ART. 98.	SERVITÙ PUBBLICHE PARTICOLARI	58
ART. 99.	SISTEMAZIONE DEL MARCIAPIEDI	58
ART. 100.	CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	58
ART. 101.	ZOCCOLATURE, SERRAMENTI E PORTE	59

CAPITOLO V – Lottizzazioni 60

ART. 102.	AMBITI DELLA LOTTIZZAZIONE	60
ART. 103.	ORDINE DI SUCCESSIONE DELLE LOTTIZZAZIONI	60
ART. 104.	LIMITE DELLE EDIFICAZIONI E RAPPORTI E SERVIZI NELLE LOTTIZZAZIONI	60
ART. 105.	VALUTAZIONE DELLO STATO DI URBANIZZAZIONE NELL'AREA DA LOTTIZZARE	60
ART. 106.	CONCESSIONE GRATUITA DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	61
ART. 107.	REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	61
ART. 108.	ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA A CARICO DEI CONCESSIONARI	62
ART. 109.	CONCESSIONE GRATUITA DI AREE DEI CONCESSIONARI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE	62
ART. 110.	SPECIALE TRATTAMENTO AL CONCESSIONARIO DELLA LOTTIZZAZIONE	62
ART. 111.	NULLITA' DEI CONTRATTI NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE	63

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

Urbano

		64
ART. 112.	SPAZI PER PARCHEGGI	64
ART. 113.	DECORO DEGLI EDIFICI	64
ART. 114.	CORTILI	65
ART. 115.	COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE	65
ART. 116.	ELEMENTI CHE SPORGONO ED AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	65
ART. 117.	INDICAZIONI TOPONOMASTICHE E NUMERI CIVICI	66

CAPITOLO VII - Disciplina delle Abitazioni e delle Attrezzature Rurali 68

ART. 118.	IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA	68
ART. 119.	ALLEVAMENTI ZOOTECNICI A CARATTERE INDUSTRIALE	68

TITOLO III – CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I - Costruzioni di Speciale Destinazione 69

ART. 120.	EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO	69
ART. 121.	STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE	69
ART. 122.	IMPIANTI PER LAVORAZIONI PERICOLOSE, INSALUBRI O INQUINANTI	69

CAPITOLO II -Disciplina dei complessi ricettivi complementari	
(Campeggi e Similari)	70
ART. 123. MODALITÀ PER L'INSTALLAZIONE	70
ART. 124. DEFINIZIONE DEI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI COMPLEMENTARI	70
ART. 125. DOMANDA DI CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO	71
ART. 126. DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA	71
ART. 127. DIMENSIONAMENTO E NORME DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI	72
ART. 128. PARCHEGGI E STRADE INTERNE	73
ART. 129. SERVIZI E ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI	73
ART. 130. ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	74
ART. 131. NORME PER LA GODIBILITÀ GENERALE DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI	75
ART. 132. DIVIETI	75
ART. 133. COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI PREESISTENTI	75
CAPITOLO III - Disciplina per la coltivazione delle cave e torbiere	77
ART. 134. CAVE E MINIERE	77
ART. 135. DOMANDA DI CONCESSIONE	77
ART. 136. DOCUMENTI TECNICI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA	77
ART. 137. DECADENZA IN CASO DI INTERRUZIONE DELLA COLTIVAZIONE	78
ART. 138. CAVE E TORBIERE ESISTENTI	78
CAPITOLO IV - Disciplina delle altre Autorizzazioni	79
ART. 139. CAMPEGGI LIBERI OCCASIONALI	79
ART. 140. SOSTA CONTINUATA DI VEICOLI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO	79
ART. 141. INSTALLAZIONE DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	79
ART. 142. AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI	80
ART. 143. DEPOSITI DI MATERIALI SU AREE SCOPERTE	80
ART. 144. OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	81
ART. 145. ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE	81
ART. 146. ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI	82
ART. 147. POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FALDE ACQUIFERE	82
ART. 148. TAGLIO DEI BOSCHI	83
ART. 149. IMPIANTI DI CAPTAZIONE DELL'ENERGIA ALTERNATIVA	83

CAPITOLO V - Vincoli e Tutela	84
ART. 150. FINALITA' E PROCEDURE INTEGRATIVE	84
ART. 151. TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO	84
ART. 152. VINCOLO BOSCHIVO	84
ART. 153. TUTELA DEL PAESAGGIO E DEI BENI AMBIENTALI	84
ART. 154. TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE STORICO ED ARTISTICO	84
ART. 155. SALVAGUARDIA DELLE PRESCRIZIONI DEI PIANI URBANISTICI SOVRACOMUNALI	85
ART. 156. PROTEZIONE DEL RISCHIO SISMICO	85
 CAPITOLO VI - Disposizioni Transitorie e Finali	 86
ART. 157. INTERVENTI IN AREE PRIVE DI URBANIZZAZIONE	86
ART. 158. ADEGUAMENTI OPERE ESISTENTI	86
ART. 159. ADEGUAMENTI ED AMPLIAMENTI MANUFATTI ATTIVITA' ARTIGIANALI	86
ART. 160. NUOVE ATTIVITA' ARTIGIANALI	86
ART. 161. ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	86
ART. 162. NORME ABROGATE	87
ART. 163. POTERI IN DEROGA	87
ART. 164. SANZIONI	87
 QUADRO SINOTTICO DALL'ARRETRAMENTO DALLE STRADE	 88

TITOLO I

CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento

Il presente regolamento edilizio è applicabile ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, ed in armonia con le disposizioni del T.U. delle leggi sanitarie, in tutto il territorio del Comune di Tocco Caudio, provincia di Benevento, sia per il perimetro urbano che nell'ambito del territorio comunale.

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

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

Art. 2 - Tipologie degli interventi

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

- Concessione urbanistica per la lottizzazione;
- Opere soggette a Concessione edilizia;
- Opere soggette a Concessione in sanatoria;
- Opere soggette ad Autorizzazione edilizia;
- Opere soggette ad Autorizzazione in sanatoria;
- Opere soggette al deposito;
- Opere soggette ad Autorizzazione con atto d'obbligo;
- Opere urgenti ed indifferibili;
- Opere eseguite dalle amministrazioni dello Stato;
- Opere eseguite da Enti pubblici su aree demaniali;
- Concessioni edilizie speciali: deroghe;
- Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi.

Art. 3 - Obbligatorietà della concessione

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

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

Art. 4 - Concessione urbanistica per la lottizzazione

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

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

Art. 5 - Opere soggette a Concessione edilizia

Sono soggette a concessione edilizia:

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

Salvo quanto ulteriormente specificato dalle norme relative al pagamento del contributo concessione, sono sottoposte al contributo stesso le opere di cui:

- al punto a), quando non risultano in attuazione degli strumenti urbanistici;
- ai punti b), c), d), quando il concessionario non si impegni mediante convenzione, a praticare prezzi di vendita o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
- ai punti e), f), h), i), del presente articolo.

In ogni caso, le modalità e la corresponsione del contributo di concessione sono fissati da apposita deliberazione comunale in conformità del relativo provvedimento legislativo del Consiglio Regionale.

Art. 6 - Opere soggette a Concessione in sanatoria

Il Sindaco ai fini dell'art. 13 legge n. 47/85, ricevuta la richiesta di concessione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali sulla conformità dell'istanza agli strumenti urbanistici comunali, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

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

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

Per i casi in cui sia realizzata in difformità dalla concessione edilizia, se ad uso residenziale, l'oblazione è pari al doppio del valore venale.

Nei casi in cui le destinazioni d'uso diverso da quello residenziale, l'oblazione è sempre pari al doppio del valore, detto valore viene determinato a cura dell'U.T.E.

Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione

Le opere soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti, con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficio sanitario sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso; in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - 1) apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne, o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
 - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, né planimetricamente, né quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
 - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi degli estranei all'organismo edilizio;
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti, tecnologici al servizio di edifici già esistenti ossia:
 - 1) opere accessorie ad edifici esistenti quali ad esempio impianto di ascensori, cantine, autorimesse private, recinzioni, sistemazioni esterne scale di sicurezza, rampe, ecc.;
 - 2) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- 3) rivestimenti e coloriture di prospetti esterni che prevedano, modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- 4) apposizione di tende aggettanti su spazi pubblici, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle o cartelli, di lumi, di cartelloni ad oggetti a scopo di pubblicità;
- 5) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazione nel corpo del fabbricato;
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante;
- e) le varianti in corso d'opera di cui al capitolo dodicesimo dell'art. 15 legge 10/77;
- f) Le demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, gli scavi e i rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- g) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- h) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- i) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

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

Art. 8 - Autorizzazione in sanatoria

Il Sindaco ai fini della legge n. 47/85, ricevuta la richiesta di Autorizzazione in sanatoria, sentito il parere degli uffici tecnici comunali, si pronuncia entro 60 giorni, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

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

Quando gli interventi sono eseguiti su immobili non vincolati, compresi nelle zone indicate con la lettera A del PRG del Comune, il Sindaco provvede autonomamente alla emissione della sanzione pecuniaria.

Art. 9 - Opere soggette a deposito (D.I.A. legge n.537 del 24/12/93)

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice denuncia di inizio attività (D.I.A.) al Sindaco, i seguenti lavori:

- a) interventi di restauro su beni vincolati ai sensi del T.U. legislazione in materia di beni culturali e ambientali approvato dal Consiglio dei Ministri il 22/10/1999, per

restauro di edifici vincolati per restauro, in base alla circolare n. 117 del 6/04/1972, denominata "carta del restauro" l'articolo 34 così recita: " per restauro si intende l'intervento diretto sulla cosa volto a mantenere l'integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale". Il progetto deve ottenere l'approvazione dalla competente soprintendenza (art. 36 del T.U.);

b) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- 1) demolizioni o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
- 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
- 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- 5) rivestimenti e il colore dei prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori.

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione:

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

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

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

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

Art. 11 - Opere urgenti ed indifferibili

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di

presentare sollecitamente la richiesta di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli del presente Regolamento.

Art. 12 - Opere eseguite da amministrazioni dello stato

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

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

Art. 13 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali

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

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

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

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

Art. 14 - Concessioni edilizie speciali: deroghe

Qualora singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente, è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista.

L'interesse pubblico, nei casi previsti, dovrà risultare dalla destinazione tipica, permanente e continuativa dell'opera da realizzare, al perseguimento di un interesse pubblico, corrispondente cioè ai fini propri dello Stato e degli altri enti pubblici e inequivocabilmente riflessa nelle strutture, disposizione dei volumi, entità e tipi dei servizi, ecc., di modo che non sia possibile mutarne in seguito la destinazione senza preventive e consistenti opere di adattamento.

In ogni caso esulano dall'ambito delle previsioni e delle disposizioni derogabili le indicazioni ed ubicazioni specifiche di edifici, di impianti e di servizi pubblici, di allineamenti stradali, di destinazione di zona, di vincoli a parco pubblico o privato ed in genere nei casi in cui tali deroghe costituirebbero variazioni o modifiche a previsioni positive e concrete dello strumento urbanistico.

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

secondo comma e quella delle disposizioni e delle norme comunali che consentono la richiesta deroga; essa dovrà essere corredata da almeno quattro copie degli elaborati progettuali.

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

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

Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla osta regionale allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

Intervenuto l'anzidetto nulla osta, il Sindaco rilascerà la richiesta concessione edilizia in deroga.

Art. 15 - Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi

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

Presupposto per tale esclusione è l'esistenza di un lotto 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 ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, sarà altresì soggetto alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli.

CAPITOLO II - COMMISSIONE URBANISTICO EDILIZIA

Art. 16 - Formazione della Commissione edilizia

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA:

Membri di diritto:

- Sindaco o da suo delegato;
- Responsabile dell'area tecnica o suo delegato;
- Assessore con delega ai lavori pubblici ed edilizia privata;
- Medico designato dall'A.S.L. competente;
- Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;

Membri elettivi nominati dalla Giunta Comunale:

- un tecnico Laureato (Ingegnere o Architetto);
- due tecnici diplomati o laureati

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario comunale o altro impiegato del comune, designato dal Sindaco.

Il Tecnico comunale partecipa alle riunioni della Commissione Edilizia con funzione di relatore e con voto consultivo.

La Commissione viene rinnovata ogni qualvolta vengono svolte le elezioni del Consiglio Comunale. Il componente che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito.

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

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA:

La Commissione Edilizia deve essere integrata da cinque membri, che non potranno essere dipendenti o Amministratori del Comune, nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, discipline Storiche Artistiche e Legislazione Beni Ambientali. La Commissione Edilizia Integrata si esprime in merito alle competenze sub delegate al Comune con la Legge Regionale n. 10/82, con gli artt. 7, 14, 15 della Legge n. 1497/39 sulla Protezione delle Bellezze Naturali e Panoramiche, richiamati nell'ordine agli artt. 15, 31, 33 del Regolamento n. 1357 del 3/06/1940 di attuazione della medesima legge.

La Commissione Edilizia Integrata, potrà essere consultata su tutte le questioni che il Sindaco riterrà opportuno sottoporle, per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali. Il parere della Commissione Edilizia Integrata è obbligatorio ma non vincolante.

Art. 17 - Incompatibilità dei professionisti incaricati

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

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

Art. 18 - Indennità ai componenti

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato.

La liquidazione di dette indennità sarà effettuata annualmente dal Responsabile dell'Area Tecnica, su presentazione di apposito prospetto a firma del Presidente.

Art. 19 - Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Responsabile preposto:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere con concessione edilizia;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;
- d) sulle opere monumentali da erigersi nelle vie, piazze ed altre località pubbliche;
- e) sulle significative opere da realizzare nel cimitero comunale;
- f) sulle opere vincolate;
- g) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- h) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- i) sulle proposte di nuovi e/o modifiche dei regolamenti edilizi ed attuativi.

Art. 20 - Documentazione delle decisioni

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

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, da tutti i componenti la Commissione e dal Segretario.

Il registro è vidimato prima del suo uso dal Sindaco, previa numerazione di esso, pagina per pagina.

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

Art. 21 - Riunioni della Commissione edilizia - Votazioni

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la met  pi  uno dei componenti aventi diritto al voto.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Art. 22 - Ufficio tecnico comunale

Il funzionario responsabile dell'Ufficio comunale competente redige per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformit  dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e inoltre fornisce le ulteriori documentazioni previste al precedente articolo.

  inoltre compito del suddetto funzionario la tenuta con costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, secondo le previsioni urbanistiche dei piani comunali.

Tale mappa   posta a libera consultazione del pubblico.

Art. 23 - Parere della Regione, medico A.S.L. competente

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

CAPITOLO III - DEFINIZIONI DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 24 - Elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

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

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

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

chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;

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

scantinati: si intendono locali posti interamente al di sotto del naturale piano di campagna;

locali a pianoterra: si intendono quelli il cui pavimento è posto al livello di campagna ovvero ad un livello ad esso inferiore per meno della metà della superficie complessiva delle rispettive pareti.

Art. 25 - Superficie fondiaria: pertinenza urbanistica

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

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

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

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

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la mappa di cui agli articoli successivi.

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

Art. 26 - Definizione del concetto di:

-a) superficie

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

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

-b) volume

Volume: è il prodotto della superficie lorda, di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento per ogni tipo di piano; l'altezza del sottotetto deve essere misurata da pavimento a soffitto).

Ai fini del computo dei volumi realizzabili sul lotto, rispetto agli indici di fabbricabilità, sono esclusi dal computo:

1. i locali interrati, in tutto o in parte aventi un'altezza netta utile interna fino a mt. 2.20; per altezze maggiori, deve essere computata, la parte eccedente;
2. i porticati di uso pubblico;
3. i porticati di uso privato per una superficie massima, pari al 20% della superficie coperta. La superficie eccedente il 20% deve essere regolarmente computata;
4. i servizi tecnici, consistenti nel locale centrale termica o di condizionamento, nella misura di 1 mq per ogni 60 mc.

Art. 27 - Definizione per la composizione degli alloggi

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

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

Vano: per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco, o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

Stanza (Vano utile): per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da

adulto (almeno 9 m²), ed il cui soffitto si trovi ad una altezza media di almeno 2,20 m dal pavimento.

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

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

Art. 28 - Definizione di fabbricato e edificio residenziale

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

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

Art. 29 - Fondi funzionalmente contigui

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

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

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

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

La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal piano alla viabilità principale (strade comunali, provinciali e statali) ed ai parcheggi o piazze d'interesse urbano esistenti perimetralmente all'area, ed al lordo di quelle esistenti e/o previste dal piano internamente ad essa

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

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

Indice di fabbricabilità territoriale: è il rapporto (m³/m³) fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

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

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

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

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

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

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

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

Altezza di un edificio: l'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto piano del terrazzo di copertura, o in mancanza del piano del medesimo terrazzo; per edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto. Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari e mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra; non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza massima consentita.

Numero dei piani: dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo, o destinato ad attività produttive.

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

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

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

Il calcolo di detta distanza non deve tener conto di sporgenze, aggetti, balconi, con sporti inferiori ad 1,20 m.

Distacco dal confine stradale: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal confine delle strade principali a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e d'impianto urbanistico di ogni singola zona.

All'esterno dei centri edificati non deve, comunque essere inferiore a quella disposta del D.Lgs. n. 285 del 30/04/92 e dal D.P.R. n. 147 del 26/04/93, al fine di garantire la visibilità, gli allargamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

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

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

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

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo di 25,00 m;
- b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a 6,00 m e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,00 m;
- c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a 8,00 m e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano;
- d) **Chiostrine.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a 20,00 m e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 m.

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

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

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

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non attrezzature per il traffico;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;

f) impianti sportivi di quartiere;

g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere.

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

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

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

Eliminazione delle barriere architettoniche: sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 28 della legge 30 marzo 1971, n. 118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con DPR 27 aprile 1978, n. 384, nonché dalle leggi regionali per tutti gli *edifici pubblici o di interesse pubblico*, nonché per tutte le attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "Barriere Architettoniche". Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle progettazione delle opere ed attrezzature anzidette, nonché per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc.) devono essere evitati percorsi che presentino siffatti inconvenienti ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitano l'uso e la funzione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n. 4809 del 19 giugno 1963 che precisa le "Norme per assicurare la utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici e per migliorarne la godibilità generale", nonché dalle norme regionali.

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

Art. 31 - Onerosità della concessione

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

La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite con decreto del Presidente della Giunta Regionale.

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

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

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

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

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Art. 33 - Realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione

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

L'ufficio tecnico comunale in sede di istruttoria della domanda provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possano essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare alla realizzazione diretta del privato.

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

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

Qualora la concessione riguardi invece aree comprese nell'ambito di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di Piani per insediamenti produttivi e l'Amministrazione comunale o l'ente gestore all'atto di cessione della proprietà o del diritto di superficie abbia già conteggiato in sede di calcolo del prezzo relativo in tutto o in parte il costo di urbanizzazione, detta quota parte del prezzo andrà valutata a scomputo totale o parziale della quota di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione. Di tale valutazione verrà

dato atto nella convenzione ai sensi dell'art. 11, comma 1, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

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

Art. 35 - Determinazione del costo di costruzione

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

Art. 36 - Speciale regolamentazione del costo di costruzione

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo determinato con deliberazione del Consiglio comunale secondo percentuali diverse sino ad un massimo del 10% del costo documentato di costruzione.

Art. 37 - Esenzione dal contributo del costo di costruzione

Il contributo afferente il costo di costruzione non è dovuto:

1. per gli interventi per i quali il concessionario si impegni con il Comune a praticare convenzionali prezzi di vendita e canoni di locazione, ai sensi degli articoli 7 ed 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
2. per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
3. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune;
4. per gli interventi di manutenzione straordinaria;
5. per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
6. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, o per adeguamento degli stessi a nuove leggi;
7. per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
8. per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
9. per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato;

10. per le demolizioni.

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

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

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

CAPITOLO IV - ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONE

Art. 38 - Domanda di concessione a lottizzare e documentazione a corredo

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

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

A) Il progetto si compone come segue:

- 1) estratto del Piano regolatore generale comunale o programma di fabbricazione in scala 1:5000;
 - 2) estratto tavolare e certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi;
 - 3) norme tecniche edilizie di attuazione;
 - 4) una planimetria in scala inferiore a 1:5000, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento ove occorra, schemi plani-volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti
 - quote altimetriche del terreno esistente anche su lotti confinanti
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione
 - strade private
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazioni degli spazi per parcheggio,
 - indice di fabbricabilità, indice di copertura, ecc.
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora.
 - 5) sezioni del terreno rilevante nella scala della planimetria di cui al punto 2, dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi ad almeno tutto il piano di lottizzazione e se ritenuto necessario ai lotti confinanti, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti;
 - 6) fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona;
 - 7) tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto;
 - 8) schemi o progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti;
 - 9) relazione tecnica illustrativa del progetto con espressi riferimenti:
 - alla conformità alle norme urbanistiche vigenti
 - alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti nella zona;
 - ai motivi dell'inclusione o dell'esclusione delle opere di urbanizzazione primaria;
- B) Schema di convenzione.

Art. 39 - Domanda di concessione edilizia

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

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

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

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

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

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

- orientamento;
- sagome degli edifici o manufatti realizzabili;
- edifici esistenti;
- strade e piazze con toponomastica;
- quote altimetriche o curve di livello;
- allineamenti e quote dello strumento urbanistico comunale;
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
- numeri catastali del lotto di fabbrica e di proprietà e dei lotti confinanti;
- accessi dalla pubblica via, pedonale o veicolare;
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera (ad esempio di corrispondenza, estratti tavole catastali, ecc.);

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

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

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

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

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

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

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

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

6) prospetti in scala 1:100:

- devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali costruttivi;
- nonché nelle zone in serie chiusa i prospetti degli edifici confinanti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- orientamento.

- edifici esistenti sulle aree circostanti - quote altimetriche del terreno prima e dopo la modifica - indicazione della vegetazione e degli alberi d'alto fusto esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora - indicazione delle eventuali opere di costruzione sotterranee;
- 3. sezioni del terreno rilevate nella scala di cui al punto 2, dalle quali risultino:
 - profili del terreno esistente e del terreno sistemato estesi almeno a tutta l'area interessata, con indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto
 - indicazione di massima delle opere di sostegno da cui risultino l'aspetto e l'inserimento dei manufatti nell'ambiente
 - profili altimetrici degli edifici esistenti sulle aree circostanti.

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

1. estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
2. una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - tracciato di progetto;
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti;
 - strade e piazze con toponomastica;
 - quote altimetriche o curve di livello;
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
3. una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale;
 - individuazione delle sezioni;
 - quote altimetriche;
 - asse della fognatura e diametri relativi;
4. profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:
 - sezioni;
 - distanze parziali e progressive;
 - quote terreno e quote di progetto;
 - livellette;
 - rettifili e curve;
 - fognatura stradale e diametri relativi;
5. sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalle quali risultino:
 - area di occupazione;
 - quote di terreno e quote di progetto;
 - dimensione della sede stradale;
 - sezioni di scavo e di riporto;
 - manufatti;

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

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

1. una planimetria in scala 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
 - edifici esistenti
 - strade e piazze con la toponomastica;
 - delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà;
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
2. una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani;
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;
 - tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezione, caditoie, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;
3. una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:
 - destinazione dei vani;
 - posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni.

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

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

1. planimetria e profili in scala adeguata;
2. piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune;
3. relazione tecnica illustrativa del progetto.

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

Art. 40 - Domanda di permesso, documentazione e procedimento relativo

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

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

Il richiesto permesso viene rilasciato dal Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico entro 30 giorni successivi alla recinzione della domanda.

La scadenza infruttuosa del termine equivale a diniego del permesso.

I lavori devono essere iniziati entro tre mesi dal rilascio del permesso e portati a termine nei successivi dodici mesi.

Art. 41 - Contenuto della denuncia e relativo procedimento

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

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

Per quanto riguarda i termini di inizio e fine lavori va applicata la disciplina di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 42 - Contenuto dell'atto di concessione

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

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

Il provvedimento della concessione determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga in 4 rate semestrali a date prestabilite, nell'arco di tempo previsto per l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera, qualora ciò avvenga prima dello scadere dell'ultimo termine concesso.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria.

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

Art. 43 - Istruttoria delle lottizzazioni

L'ufficio tecnico comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione.

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

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della

lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

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

La richiesta del nullaosta regionale viene formulata, d'ufficio, dal Sindaco.

Rilasciato il suddetto nullaosta, il Consiglio comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificato in modo da tenere conto degli elementi e delle proposte contenute nella relazione dell'Ufficio tecnico comunale o formulate dalla Commissione edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio comunale e delle prescrizioni contenute nel nulla - osta regionale e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipulazione della convenzione farà seguito la sua trascrizione a cura del proprietario nei pubblici registri immobiliari ed il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

CAPITOLO V - RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 44 - Concessione di costruzione

Procedura per il rilascio (legge 23/12/1996 n. 662)

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia 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 7/08/1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione. Entro 60 giorni dalla domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, redige una relazione sull'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine si può interrompere una sola volta per chiedere integrazioni documentali all'interessato e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Il responsabile del procedimento chiede entro il termine di giorni 60 il parere della commissione edilizia ed edilizia integrata. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di istruttoria e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

I provvedimenti del responsabile a tale compito delegato, sono notificati al richiedente entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale ovvero dalla data di presentazione dei chiarimenti, dei dati o dei documenti integrativi richiesti ai sensi dell'art. 49.

La concessione viene pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi a decorrere dalla data del rilascio della concessione stessa ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco. Prima del rilascio della Concessione edilizia o autorizzazione edilizia si devono acquisire i nullaosta e le autorizzazioni delle autorità preposte alla tutela dei vincoli (ambientali, idrogeologici, storici-artistici ecc.)

Opere non soggette al parere della commissione edilizia e edilizia integrata:

1. opere per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati (articolo 2, legge 9/01/1989, n. 13).

a- per opere interne, contestualmente all'inizio dei lavori, l'interessato presenta al sindaco apposita relazione con descrizione dei lavori da eseguire, il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti. a firma di un professionista abilitato.

b- per opere consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge n. 457 del 5/08/1978, e successive modificazioni ed integrazioni (rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco).

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 45 - Varianti

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

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

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

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

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

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

Art. 46 - Termini e revoca della concessione

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

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

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati nel termine indicato nella concessione stessa, comunque mai superiore ad un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro il termine stabilito nella concessione non mai superiore a tre anni dalla data di rilascio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'art. 52 del presente regolamento edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà presentare nuova istanza di concessione e corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Per quanto riguarda i termini per l'esecuzione dei lavori, le sospensioni, motivate, non vengono computate ai fini della durata per una durata massima di mesi dodici anche non continuativo. La richiesta di sospensione deve essere firmata dal proprietario, direttore dei lavori e dal collaudatore in corso d'opera.

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

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

La concessione edilizia può essere revocata:

- 1) quando risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando il Direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini la prescritta comunicazione al comune.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità della concessione il Sindaco procede all'annullamento della stessa ed applica al concessionario le sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della legge n. 10 innanzi citata, salvo i casi contemplati dal disposto all'undicesimo e dodicesimo comma dell'articolo medesimo.

Art. 47 - Volture

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

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

CAPITOLO VI - ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 48 - Punti di linea e di livello, fognature e acquedotto

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

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

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

Art. 49 - Occupazioni e manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico

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

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

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

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

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

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.

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

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

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

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

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

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

Art. 50 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

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

Art. 51 - Vigilanza termini e modalità

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

- all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

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

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

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

Art. 52 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione e/o del permesso di cui agli articoli precedenti deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, almeno venti giorni prima del giorno di inizio.

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

I lavori di costruzione si considerano ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità a norma dell'art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con RD 27 luglio 1934, n. 1265. L'eventuale diniego dell'anzidetto permesso fa venire meno tale presunzione.

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

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, ferma l'applicazione delle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta, come data di inizio dei lavori la data di notificazione della concessione.

Art. 53 - Vigilanza sulle costruzioni

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

Per tale vigilanza il Sindaco si vale di agenti da lui delegati, che a lui fanno rapporto.

Quando i fatti da essi rilevati configurano le fattispecie considerate al primo comma dell'art. 17 della legge 10/1977, copia del rapporto va trasmesso all'autorità giudiziaria.

Qualora nell'esercizio della funzione di cui ai primi due commi, si accertino opere iniziate senza concessione o in contrasto con la stessa ovvero realizzate sulla base di concessione successivamente annullata, il Sindaco segnala il fatto all'Intendenza di Finanza, ai sensi del secondo comma dell'art. 41-ter della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art. 54 - Attività edilizia abusiva

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

Il rilascio di quest'ultima non esime il Sindaco dalle segnalazioni di cui al terzo e quarto comma dell'articolo precedente.

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

Art. 55 - Sanzioni amministrative nelle concessioni

Qualora nel corso dell'esecuzione di opere o di lavori considerati dall'art. 4 del regolamento venga constatata la non corrispondenza di essi alle disposizioni di legge o di regolamento in materia urbanistica ed edilizia, alle prescrizioni dello strumento urbanistico, al progetto ovvero alle modalità esecutive fissate nella concessione di costruzione, il Sindaco ordina, ai sensi del secondo comma dell'art. 32 della citata legge n. 1150/1942, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di far conoscere, entro i trenta giorni successivi alla notifica dell'ordinanza, i provvedimenti definitivi.

Entro il termine suddetto il Sindaco emette i provvedimenti sanzionatori previsti dall'art. 15 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

CAPITOLO VII -GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 56 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

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

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

Ogni cantiere è soggetto alle normative vigenti sulla sicurezza del lavoro, in particolare, il cantiere deve essere organizzato con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili, dei macchinari e della prevenzione degli incendi (DLgs. N. 626/94 e Dlgs n. 494/96).

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

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

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

Art. 57 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

Sono vietati depositi o accatastamenti anche temporanei negli spazi pubblici, salvo specifiche autorizzazioni rilasciate dal Sindaco.

Art. 58 - Responsabilità degli esecutori delle opere

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

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

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

Art. 59 - Rimozione delle recinzioni sul suolo pubblico

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

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

TITOLO II -PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 60 - Disposizioni generali

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

È fatto obbligo ai concessionari di richiedere al Sindaco l'autorizzazione di allacciare i propri scarichi alla rete fognaria.

Nelle zone non munite di rete fognaria e ove non siano stati ancora perfezionati i programmi relativi, il Sindaco, su parere dell'Ufficio d'Igiene ed Ambiente della USL e dell'ufficio tecnico, prescriverà modalità e sistemi da adottare per lo smaltimento delle acque meteoriche e delle acque luride.

Art. 61 - Fogne e canali di scolo per edifici produttivi di beni e servizi

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

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

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

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

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

Art. 62 - Zone non servite da fognatura pubblica

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

Tali scarichi dovranno comunque ottenere la prescritta autorizzazione.

Art. 63 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimenti autonomi

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

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

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

Per insediamenti superiori a 5000 m³ o 50 vani è obbligatorio il depuratore.

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

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

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

Art. 64 - Zone non servite da fognatura pubblica ed oggetto di lottizzazione

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

Art. 65 - Isolamento dell'umidità

Gli edifici devono essere difesi dall'umidità del suolo.

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

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

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

Art. 66 - Isolamenti fonici e termici

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

Cura particolare dovrà essere osservata nelle costruzioni per una adeguata protezione acustica dei locali per quanto riguarda i rumori da calpestio, da impianti e apparecchi installati nel fabbricato, da rumori e suoni provenienti da locali attigui, dal traffico veicolare, con riferimento in particolare alla legge n. 447 del 26/10/1995 e al Decreto della Giunta Regionale n. 6131 del 20/10/95.

Gli impianti tecnici (ascensori, impianti idrosanitari, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

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

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

Art. 67 - Terrapieni e muri di contenimento

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

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

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

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

Art. 68 - Fumi, polveri ed esalazioni

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

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 69 - Locali abitabili o agibili

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

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

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

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

Art. 70- Cucine

Le cucine devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra la linea di colmo del tetto, di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Art. 71 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

Tutte le scale principali dei fabbricati condominiali debbono avere rampe di larghezza non inferiore a 1,20 m nel caso di nuove costruzioni, e 1,00 m nel caso di restauri e ristrutturazioni; le stesse devono essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scala.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le eventuali vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernaio apribile di superficie non inferiore ad 1/3 di quella del vano scala.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con tre o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensione interna minima di 0,90 m per 1,30 m, posta nel senso della profondità, ovvero con l'apertura sul lato più corto;
- porte a battenti o a scorrimento laterale, avente larghezza minima di 0,80 m;
- meccanismo di autolivellamento;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione.

I ripiani di distribuzione delle scale o anche dei soli ascensori, devono avere una profondità minima di 1,30 m.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate quelle provvidenze atte ad assicurare un buon isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia. In ogni caso deve avere dimensioni tali da consentire l'accesso delle carrozzine dei bambini e dei minorati fisici.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a 2,00 m dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di 1,00 m; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di 10 cm di diametro.

Art. 72 - Corridoi e disimpegni

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

Art. 73 - Locali non abitabili od agibili a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra, i seminterrati e gli scantinati devono avere un'altezza minima di 2,10 m.

Art. 74 - Rifornimento idrico

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

Gli impianti per distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alla vigente normativa in materia.

CAPITOLO II - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 75 - Locali di lavorazione, deposito di materiali combustibili ed infiammabili

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

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

Art. 76 - Impianti di strutture lignee

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

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

Art. 77 - Impianti termici

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

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

Art. 78 - Preventivo Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

È richiesto il preventivo nulla osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in ogni caso previsto dalle vigenti norme ed in particolare per i seguenti edifici prima del rilascio della concessione ad edificare:

- a) edifici industriali e artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a 24,00 m;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a 100,00 m²;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a 20,00 m;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h;
- i) edifici a struttura metallica.

Particolari prevenzioni cautelative:

- i cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

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

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

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

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

Art. 79 - Uso di gas in contenitore

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

Art. 80 - Collaudo di competenza dei vigili del fuoco

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

CAPITOLO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O AGIBILITÀ

Art. 81 - Licenza d'abitabilità e di agibilità

Nessun fabbricato, nuovo ovvero oggetto di lavori di trasformazione, restauro, risanamento conservativo può essere utilizzato o riutilizzato totalmente o parzialmente senza una preventiva autorizzazione del Sindaco.

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

1. il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal *Direttore dei Lavori* attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
2. copia del visto di deposito degli elaborati progettuali così come previsto dalla legge n. 64/74;
3. copia del certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso o in strutture metalliche secondo le prescrizioni della legge n. 1086/71 e successive modificazioni ed integrazioni;
4. avvenuta iscrizione presso N.C.E.U. delle unità oggetto di richiesta;
5. avvenuto deposito delle norme contenenti sugli impianti così come previsto dalla legge n. 46/90;
6. il certificato di collaudo degli impianti stessi, articoli 6 e 8 della legge n. 46/90;
7. il progetto per il contenimento dei consumi energetici secondo le prescrizioni contenute nella legge del 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita del tecnico comunale e del funzionario della USL e la comunica al titolare della concessione edilizia, ed al direttore dei lavori, che ha diritto di intervenire anche a mezzo di proprio incaricato e deve provvedere a fornire manodopera e strumentazione necessaria per l'ispezione.

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

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

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

Art. 82 - Classificazione dei locali

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

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

Essi si dividono in S1, S2, S3.

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti quando superano i 12 m² di superficie o gli 8 m di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S3 comprende:

- a) disimpegni inferiori a 12 m²;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 m²;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine che funzionano automaticamente.

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

Art. 83 - Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 82, non deve essere inferiore a 2,70 m.

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

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 82, non deve essere inferiore a 3,00 m salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o in regolamenti specifici.

3) Locali di categoria S

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

I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi 2,50 m sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria A.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria A1

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m² per i primi quattro abitanti e di altri 10 m² per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali di categoria A devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m².

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima non inferiore a 9,00 m² se per una persona e non inferiore a 14 m² se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima di 14 m².

La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a 2,10 m.

I locali A1 destinati a cucina devono avere superficie minima di 5 m² con il lato minimo non inferiore a 1,70 m.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 5 m³ che si aprono su

altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari 26 m³ purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

L'alloggio mono stanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², e non inferiore a 38 m², se per due persone.

2) Locali di categoria A2

I locali di categoria A2 salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensione inferiori a 30 m².

3) Locali di categoria S

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

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

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

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

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

La superficie minima di una latrina è di 1,20 m² e la larghezza minima 0,90 m.

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

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

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

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

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

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

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

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

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

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

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

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

Il rapporto tra superficie delle finestre e quelle dei pavimenti non deve essere inferiore ad 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a 0,80 m².

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

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

Art. 84 - Classificazione dei piani

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

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

Art. 85 - Soffitti inclinati e soppalchi

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

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

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 2,00 m sia al disopra che al disotto del soppalco.

Art. 86 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a 2,70 m, salvo le maggiori altezze

per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di 1,60 m il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa aerazione, 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. 87 - Piani interrati

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

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

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

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

Art. 88 - Sottotetti

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini d'isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti 2,00 m, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di 0,40 mq. e non possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici, per i sottotetti, con le caratteristiche sopra dette, non sono computabili ai fini volumetrici.

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

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

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere prevista un'adeguata coibentazione termica anche ai fini della legge n. 10/91 o un adeguato controsoffitto, con spazio d'aria interposto con altezza non superiore a 0,50 m inaccessibile per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 89- Locali integrativi per la residenza

Tutti gli edifici residenziali costituiti da più unità immobiliari servite da una stessa scala è opportuno che siano 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 con un numero di unità immobiliari superiori a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 m²; tale superficie deve essere aumentata di 1,6 m² per ogni unità abitativa oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di 2,40 m, e rapporto minimo di illuminazione e di areazione come stabilito per i locali di categoria A1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terra o al piano seminterrato, possibilmente con verde a livello, ovvero al piano di copertura o nel sottotetto.

Le superfici lorde dei locali integrativi per la residenza, di cui sopra, non vanno computate ai fini del calcolo della superficie utile Su dell'edificio, di cui al precedente art. 29, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione, purché ne venga vincolata la destinazione con relativo atto unilaterale d'obbligo.

L'accesso a detti locali deve avvenire tramite 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.

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

Art. 90 - Rampe e accessi alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe (pedonali) o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di 10 m.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a 1,50 m; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucciolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati, nel caso abbiano larghezza superiore o uguale a 3 m occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a 0,90 m.

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

Art. 91 - Passi carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve correre una distanza di almeno 10,00 m, misurata tra gli stipiti più vicini, oltre alla buona visibilità dell'insieme.

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

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

Art. 92 - Chiostrine

Le chiostrine come definite dai precedenti articoli. del presente regolamento sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

La superficie non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Nella sezione orizzontale della chiostrina si deve poter iscrivere un cerchio del diametro di almeno 3,00 m.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno alla base della chiostrina.

Art. 93 - Costruzioni accessorie

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

Art. 94 - Prescrizioni per i locali interrati e impianti tecnologici

Ad integrazione delle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio non destinato ad impianti tecnologici non richiedenti per il loro funzionamento la presenza di personale di cui all'ultimo comma, deve essere previsto almeno un magazzino - ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla metà della superficie coperta del fabbricato ed il cui estradosso sia ad una quota non superiore a 1,20 m rispetto alla quota media del piano di campagna prima della sua definitiva sistemazione, devono essere coperti da uno strato di terreno coltivato a giardino di spessore non inferiore a 0,70 m; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci impianti, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata.

Art. 95 - Statica delle costruzioni

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

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

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

Art. 96 - Altezze massime e minime

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

La superficie sviluppata dal fronte dell'edificio non può essere superiore all'area dello spazio pubblico antistante e dell'eventuale parte del lotto lasciata scoperta in continuità con lo spazio pubblico stesso.

Nel caso di costruzioni fronteggianti spazi privati, detto spazio è da assimilare a quello pubblico.

Quando non sia diversamente stabilito dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici e sempreché ciò sia compatibile con la tipologia edilizia prescritta per le singole zone urbanistiche, l'altezza minima delle costruzioni non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza massima prevista ai sensi dei precedenti commi.

Art. 97 - Coperture

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

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane.

Art. 98 - Servitù pubbliche particolari

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

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

Art. 99 - Sistemazione dei marciapiedi

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

Art. 100 - Chiusura di aree fabbricabili

È in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate prospicienti spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso e di altezza non inferiore a 2,00 m e non superiore a 2,50 m.

Le cave di estrazione, cavità artificiali e simili sono da racchiudere con adeguato recinto per l'intero loro perimetro.

Art. 101 - Zoccolature, serramenti e porte

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

Le recinzioni dovranno essere in armonia con l'ambiente naturale e architettonico.

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

CAPITOLO V - LOTTIZZAZIONI

Art. 102 - Ambiti della lottizzazione

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

Fino a quando non si sia provveduto all'adozione dello strumento urbanistico comunale, lo spazio unitario proprio di ciascun piano di lottizzazione corrisponderà di norma all'intera area necessaria a garantire all'insediamento programmato almeno un minimo di autosufficienza in servizi ed impianti di urbanizzazione secondaria, ovvero all'area compresa nel perimetro suggerito da aree di circolazione o altri manufatti, ostacoli naturali, confini di zona urbanistica, ecc.

Art. 103 - Ordine di successione delle lottizzazioni

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

In analogia con il principio sopra esposto e salva esplicita disposizione in contrario, la lottizzazione di uno spazio unitario può considerarsi esaurita ai fini esclusivi del rispetto del loro ordine di successione, quando risultino già realizzate tutte le opere di urbanizzazione per essa previste che possano direttamente interessare la razionale e funzionale realizzazione delle lottizzazioni successive.

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

Art. 104 - Limiti dell'edificazione e rapporti e servizi nelle lottizzazioni

Salvo che le norme d'attuazione dello strumento urbanistico di base non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi, a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti di cui al DM 2 aprile 1968 ovvero quelli previsti da norme regionali.

Art. 105 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

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

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

Art. 106 - Cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione primaria

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

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

Art. 107 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

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

In sede di rilascio della concessione, il Sindaco potrà prescrivere le modifiche o le integrazioni che ritenesse necessarie sia nell'interesse della futura popolazione residente, sia per garantire l'attuazione razionale e funzionale dello strumento urbanistico di base.

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

La realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, di norma, è effettuata a cura dei concessionari ogni volta che la quota di oneri posta a loro complessivo carico risulti maggioritaria rispetto a quella assunta dal Comune. L'esecuzione delle opere avverrà nelle forme e nei modi previsti nei commi precedenti.

Art. 108 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei concessionari

L'effettivo onere per le opere di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari deve essere calcolato in valore percentuale:

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- c) sulla quota del costo delle opere di urbanizzazione secondaria, destinata a più di una lottizzazione, corrispondente alla potenzialità percentualmente riferibile alla popolazione insediabile all'interno dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- d) sul costo della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria la cui potenzialità corrisponde alle esigenze della sola popolazione insediabile nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione.

Art. 109 - Cessione gratuita di aree dei concessionari per opere di urbanizzazione

Ai sensi del punto 1 del quinto comma dell'art. 28 della legge n. 1150/1942, i concessionari sono tenuti a cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale, entro termini prestabiliti, quote delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria da calcolarsi in analogia a quanto previsto per gli oneri di urbanizzazione secondaria da porre a carico dei concessionari, e ciò anche nel caso considerato all'articolo precedente.

Qualora per singole opere di urbanizzazione secondaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altre già esistenti al di fuori del rispettivo spazio unitario mediante adeguamento della sua potenzialità ovvero faccia capo ad altro da realizzare al di fuori dello spazio unitario di essa, i concessionari sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune, entro i termini prestabiliti, la quota di area necessaria da calcolarsi con le modalità previste al precedente comma, ovvero, nel caso in cui ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 110 - Speciale trattamento al concessionario della lottizzazione

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione verrà opportunamente scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione quanto già versato per la quota relativa dal lottizzante al Comune per opere di urbanizzazione.

Nel caso in cui vi sia stata realizzazione diretta delle opere da parte del lottizzante, dal contributo di urbanizzazione verrà attuato lo scomputo della quantificazione monetaria delle opere stesse. Di tale valutazione e scomputo verrà dato atto nell'apposita convenzione.

Art. 111 - Nullità dei contratti nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso in una lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio".

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

Art. 112 - Spazi per parcheggi

L'edificazione di immobili aventi una CPU superiore a due UIa è subordinata alla cessione o all'asservimento di superfici destinate a parcheggi di uso pubblico, nella misura appresso specificata:

DESTINAZIONE D'USO	PARCHEGGIO PUBBLICO
Residenziale, con eventuali unità produttive e/o terziarie aventi una S.U. sia superiore al 30% di quella globale	1,6 pm per ogni UIa (unità abitativa) 2,0 pm per ogni UIp, (unità produttiva) o frazione di 200 mq di Sup
Residenziale, sia permanente che temporanea, nelle zone a rotazione d'uso	2 pm per ogni UIa
Attività terziarie o produttive, svolte in edifici nei quali la S.U. terziaria e/o produttiva superi il 30% della S.U. globale	3 pm per ogni UIp (produttiva), UIt (terziaria), o frazione di 100 mq di S.U.
Uffici pubblici	4 pm/100 mq di S.U. o frazione
Attività produttive svolte in edifici a ciò specificamente destinati	1 pm/100 mq di S.U. o frazione
Supermercati e centri commerciali	10 pm/100 mq di S.U. o frazione
Depositi	1 pm/15 mq di S.U. o frazione
Cliniche e ambulatori	1 pm/30 mq di S.U. o frazione
Alberghi e ristoranti	1 pm/15 mq di S.U. o frazione
Teatri, cinema e luoghi di svago	1 pm/10 mq di S.U. o frazione
Impianti sportivi, palestre e simili	1 pm/20 mq di S.U. o frazione
Scuole, fino all'obbligo	3 pm per aula
Scuole superiori	4 pm per aula

Ai fini dell'applicazione della presente tabella si definisce -posto macchina- un'area che comprende interamente un rettangolo di m 2,50 x 5,00.

Art. 113 - Decoro degli edifici

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

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.)

contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

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

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 114 - Cortili

Negli edifici di nuova costruzione, ricadenti in aree nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la superficie minima utile dei cortili stessi, anche se pensili, non dovrà essere inferiore alla quinta parte della superficie complessiva dei muri che li recingono; la luce libera davanti ad ogni finestra misurata ortogonalmente ad essa, non dovrà in nessun caso essere inferiore a 10 m.

Per i cortili da costruire in confine con altre proprietà debbono essere soddisfatte le condizioni di area minima o di minima distanza fra due muri opposti, di cui al comma precedente, supponendo costruito sui lati del confine un muro di altezza pari a quella massima consentita dalle norme di zona e in caso di fabbricati esistenti di maggiore altezza, si valuterà nel computo tale altezza effettiva.

È tassativamente vietata l'occupazione della superficie dei cortili con fabbricati accessori ancorché di carattere provvisorio.

È concessa la copertura dei cortili e la destinazione dell'area sottostante a locali d'affari, autorimesse, ecc. con esclusione di locali ad uso abitazione, solo quando risultino rispettare sufficientemente le prescrizioni di cui agli articoli delle "Prescrizioni igienico-edilizie".

I locali sottostanti dovranno risultare adeguatamente illuminati ed aerati in relazione alla destinazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il pianterreno.

Art. 115 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

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

Art. 116 - Elementi che sporgono ed aggettano sul suolo pubblico

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel mondo seguente:

a)-balconi e sporti possono esistere su spazi pubblici a condizione che mantengono una altezza netta non inferiore a m 3,00 su marciapiedi e passaggi pedonali;

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

Nelle vie di larghezza inferiore a 6,00 m è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a 10 cm.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

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

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a 4,00 m devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

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

Art. 117 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

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

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

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

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

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

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

CAPITOLO VII - DISCIPLINA DELLE ABITAZIONI E DELLE ATTREZZATURE RURALI

Art. 118 - Impianti al servizio dell'agricoltura

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

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

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

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di 30,00 m; devono essere previste di concimaia situata a distanza non minore di 30,00 m dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ad esse, non minore di 40,00 m dalle strade, non minore di 50,00 m da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di 10,00 m dalle stalle.

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

Per gli allevamenti di tipo industriale i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di 250 m dai centri abitati esistenti e previsti.

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

Art. 119 - Allevamenti zootecnici a carattere industriale

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

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

TITOLO III – CONCESSIONI PARTICOLARI

CAPITOLO I - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 120 - Edifici e locali di uso collettivo

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

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

Inoltre:

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

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

Art. 121 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse

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

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

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

Art. 122 - Impianti per lavorazioni pericolose, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati nell'area industriale prevista dalla zonizzazione dello strumento urbanistico e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

CAPITOLO II -DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 123 - Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente articoli precedenti del presente Regolamento.

La concessione con atto d'obbligo per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate, dallo strumento urbanistico vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

Art. 124 - Definizione dei complessi turistici ricettivi complementari

Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.

In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.

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

a) *villaggi turistici*: sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento.

Esse possono contenere tende, roulotte ed altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.

b) *campeggi*: sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamenti tipici di campeggi (tende, roulotte, ecc.) purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purché in misura inferiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 125 - Domanda di concessione con atto d'obbligo

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici e campeggi deve esplicitamente contenere.

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti per le singole di categorie di complessi emanate dalle autorità competenti per territorio, nazionale e regionale;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- c) le date di apertura e chiusura annuale del complesso;
- d) l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno 15 giorni prima della chiusura stessa.

Art. 126 - Documenti a corredo della domanda

A corredo della domanda di cui all'articolo precedente devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografie in scala 1:25 000;
- b) corografie in scala 1:10 000 o 1:5 000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- c) estratto autentico di mappa rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- d) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semi permanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- f) planimetria di progetto, come al precedente punto e) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante, e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- g) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- h) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo per cui si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle utenze sanitarie, il modo di evacuazione delle acque reflue, il modo di rimozione e di

distruzione quotidiana delle immondizie, il sistema di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalow, o "case mobili" ecc., previsti nel complesso ricettivi, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione del patrimonio vegetale e vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

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

Art. 127 - Dimensionamento e norme dei complessi ricettivi complementari

La superficie minima per l'installazione di un villaggio turistico o di un campeggio è pari a 15.000 m².

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

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili ovvero dei manufatti permanenti realizzati in materiali leggeri, non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantumazione o rimboschimento.

Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 m³/m² della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i 4,50 m.

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

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

Per servizi e attrezzature comuni si intendono, bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive, attrezzature ricettive, (locali giochi, locali e spazi per l'incontro, televisione ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

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

È consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione con manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a 1,50 m.

Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali.

È prescritto l'impianto di nuove alberature di alto fusto di essenza locale e, per la funzione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 m².

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

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

Le piazzole per le unità mobili non possono avere superficie inferiori a 60 m².

Le piazzole per i manufatti semi permanenti realizzati in materiali leggeri non possono avere superficie inferiore a 120 m².

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

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

Art. 128 - Parcheggi e strade interne

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

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata.

Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

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

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

Art. 129 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

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

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

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

Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria nella misura minima di 1 ogni 50 persone, e fontanelle di acqua potabile in ragione di una 40 persone.

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

Le altre attrezzature di uso comune, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, ecc.) e ben inseriti nell'ambiente. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

Art. 130 - Attrezzature tecnologiche

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

A) IMPIANTO IDRICO

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di 10 litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300.

L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o resa potabile per una quantità minima di 60 litri a persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentito per i soli servizi igienico - sanitari con chiara ed evidenti indicazioni.

B) RETE FOGNANTE PER ACQUE LURIDE, NERE E METEORICHE

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

C) RACCOLTA DEI RIFIUTI

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore lavabile, di almeno 100 litri di capacità per ogni 6 piazzole o frazione di 6.

I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a 100 m da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

D) IMPIANTO ELETTRICO DI ILLUMINAZIONE

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti - luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale nonché dei servizi e delle attrezzature comuni.

Il complesso ricettivo deve essere altresì dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

E) IMPIANTO ANTINCENDIO

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi fornitura idrica (potabile e non) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione di detti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m dalla piazzola più lontana.

È inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

Art. 131 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentire l'utilizzazione anche alle persone anziane o con ridotte capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi devono essere evitate le "barriere architettoniche" di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità per il soggiorno temporaneo, devono essere rispettate le norme contenute negli specifici articoli di questo Regolamento.

È opportuno che nei villaggi turistici una quota parte delle unità temporanee semi permanenti (bungalows, "case mobili", ecc.) rispettino le norme già citate per la eliminazione delle "barriere architettoniche" negli articoli precedenti del Regolamento edilizio.

Art. 132 - Divieti

È comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del DM 1° aprile 1968, per le distanze ivi stabilite, maggiorate di 20 m;
- in un raggio di 200 m dalle opere vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, dai cimiteri;
- in un raggio di 300 m dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a 50 m dalle sorgenti di fiumi o corsi d'acqua perenni e dalla battigia delle coste marine o lagunari.

Art. 133 - Complessi ricettivi complementari preesistenti

Per i complessi ricettivi complementari esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento edilizio e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico vigente alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve

provvedere entro il termine di sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante domanda di concessione con atto d'obbligo e adeguandosi alle norme del presente Regolamento.

CAPITOLO III - DISCIPLINA PER LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE E TORBIERE

Art. 134 - Cave e miniere

Le cave e le miniere costituiscono attività industriali di grande rilievo urbanistico per le modificazioni che esse comportano nel territorio.

Pertanto l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse sono disciplinati dalle disposizioni di legge vigente in materia, previa specifica deliberazione del Consiglio comunale.

In ogni caso l'apertura, la coltivazione e l'ampliamento di cave e miniere sono subordinati al rilascio della concessione urbanistica e richiede la preventiva autorizzazione dagli Organi Regionali all'uopo preposti.

Il progetto relativo dovrà prevedere le opere atte ad assicurare la tutela dell'ambiente e della pubblica incolumità.

Art. 135 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per l'apertura e la coltivazione di miniere o torbiere deve contenere:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento, le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
- b) il titolare che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
- c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune o al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
- d) il nominativo del direttore della cava.

Art. 136 - Documenti tecnici da allegare alla domanda

A corredo della domanda per ottenere la concessione deve essere allegata la seguente documentazione:

- a) il piano, da redigersi in sei copie a cura di un professionista abilitato esperto nel ramo, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, composto dai seguenti elaborati:
 - planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:15.000 con l'indicazione della destinazione dell'area e di quelle vicine, degli eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, militari, ecc.;
 - estratto autentico di mappa, in scala 1:1.000 oppure 1:2.000, rilasciato in data non antecedente ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte a individuare le località;
 - planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2.000, con indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona di cava e il restante territorio;

- inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
 - piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per collegare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
 - progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area d'influenza della cava, costituito da relazioni e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpare 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 atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:
- la funzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizio necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;
 - l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie alla sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, avvallamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico;
 - il termine entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai precedenti lettere a) e b);
 - congrue e idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

Art. 137 - Decadenza in caso di interruzione della coltivazione

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a 2 anni la concessione si intende decaduta.

Art. 138 - Cave e torbiere esistenti

Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse, dallo strumento urbanistico vigente, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro 6 mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente regolamento.

CAPITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 139 - Campeggi liberi occasionali

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

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 133 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

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

Art. 140 - Sosta continuata di veicoli per il pernottamento su suolo pubblico

La sosta continuata per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal Sindaco ed avvenire sul suolo pubblico indicato nell'autorizzazione stessa.

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici non può essere autorizzata per periodi superiori ai 30 giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli attrezzati per il pernottamento devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private.

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione dei veicoli.

Trascorsi un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta i veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 141 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

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

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

Non è ammessa la realizzazione o la installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per

l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nei precedenti articoli del presente regolamento.

Art. 142 - Autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 143 - Depositi di materiali su aree scoperte

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

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

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

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

Art. 144 - Occupazione temporanea o permanente di suolo o sottosuolo pubblico

L'occupazione anche temporanea del suolo o dello spazio pubblico è consentita previa autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentito la Commissione Urbanistico - Edilizia, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

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

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

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

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il Sindaco può prescrivere la costituzione di un deposito presso la Tesoreria Comunale sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penalità e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 145 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

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

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

Art. 146 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune ma spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura.

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

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

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

Art. 147 - Pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere

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

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

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonché entro un raggio di 300 m. dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

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

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per l'estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo di acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa

portata, ad un prezzo a metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per utenze domestiche.

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

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

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

Art. 148 - Taglio dei boschi

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

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

Art. 149 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

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

CAPITOLO V - VINCOLI E TUTELA

Art. 150 – Finalità e procedure integrative

Nell'ambito di applicazione di procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'assetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli naturali, a protezione dal rischio sismico o a salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici di livello sovracomunale (Piano Parco, Piani Paesistici, ecc.).

In tali ambiti la procedura ordinaria di rilascio della concessione va integrata con quella prevista dalla specifica legge, della zonizzazione e delle norme di attuazione dei piani sovracomunali.

Art. 151 – Tutela dell'assetto idrogeologico

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa che comporti la trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, ecc.) dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Ufficio Dipartimentale della Agricoltura e Foreste, ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267. In tali zone, a norma del R.D. 16.5.1920 N. 1125, prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono eseguire deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 152 – Vincolo boschivo

Nelle aree sottoposte a vincolo ai sensi delle leggi n. 3267 del 30.12.1923; n. 1126 del 16.5.1926; n. 1102 del 3.12.1971; n. 47 del 3.3.1975 le modifiche di qualsiasi genere dello stato dei luoghi, compreso la modifica delle colture e delle destinazioni d'uso, sono soggette a preventiva autorizzazione dei competenti uffici regionali delegati ai sensi dell'Art. 66 del D.P.R. n. 616.

Pertanto le richieste relative ad interventi ricadenti in tali ambiti, vanno integrate con la citata autorizzazione.

Art. 153 – Tutela del paesaggio e dei beni ambientali

Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 e delle disposizioni regionali emanate o emanande in forza dell'Art. 80 del D.P.R. n. 616/77, della legge N. 431 dell'8 agosto 1985, il progetto deve rispettare le norme di attuazione del PIANO TERRITORIALE PAESISTICO AMBITO MASSICCIO DEL TABURNO.

In ogni caso, la concessione edilizia va sottoposta al controllo a posteriori parere favorevole delle competente Sovrintendenza o degli uffici regionali delegati.

Tale controllo può essere anche direttamente provocato dall'interessato prima della richiesta di concessione.

Art. 154 – Tutela delle cose di interesse storico ed artistico

Gli immobili tutelati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 non possono essere oggetto di interventi di qualsiasi genere (compreso le modifiche delle destinazione d'uso) senza il preventivo nulla osta della competente Sovrintendenza.

In caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i soli lavori provvisori di assicurazione indispensabili ad evitare danni notevoli, purchè ne sia data

comunicazione immediata alla Sovrintendenza competente e a questa venga inviato, nel più breve tempo possibile, il progetto dei lavori definitivi per l'ottenimento del prescritto nulla osta.

Art. 155 – Salvaguardia delle prescrizioni dei piani urbanistici sovracomunali

Nelle aree investite dai piani urbanistici che ai sensi della legge 1150/42 e successive modificazioni sono prevalenti rispetto al P.R.G. comunale (P.T.C., piani A.S.I., P.E.E.P., ecc.) sono consentiti solo gli interventi che siano contemporaneamente conformi sia alle prescrizioni del P.R.G. sia a quelle del Piano di livello superiore, se vigente.

Art. 156 – Protezione del rischio sismico

Indipendentemente dalla destinazione di zona l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'indagine geologico tecnica allegata al P.R.G.

Sulle tavole di piano sono riportati i vari ambiti desunti dalla "zonizzazione in prospettiva sismica", ai quali si applicano le prescrizioni specifiche riportate in tale indagine, prevalenti rispetto a quelle di Piano eventualmente contrastanti.

CAPITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 157 – Interventi in aree prive di urbanizzazione

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone diverse dalle aree agricole e nei casi in cui le aree oggetto di intervento risultino prive delle reti di urbanizzazione - oppure che siano servite da reti non idonee a sopportare l'ulteriore carico che si chiede di realizzare la edificazione potrà essere concessa a condizione che:

- il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione che, preveda:
- le opere vengano realizzate a cura e spese del richiedente;
- l'impegno del richiedente a realizzare i futuri collegamenti a proprie spese, con le modalità e nei tempi che verranno indicati dall'Amministrazione Comunale alla rete pubblica;
- il rilascio di una fidejussione pari all'importo presumibile delle spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione degli impianti e delle reti realizzate dal richiedente.

Art. 158 – Adeguamenti opere esistenti

Per tutti i manufatti esistenti sul territorio comunale alla data di adozione del presente Regolamento, a servizio di unità abitative, aziende agricole e soggetti abilitati o aventi titolo, possono chiedere all'Amministrazione Comunale, regolare autorizzazione o concessione per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento statico e/o sanitario. I soggetti richiedenti debbono dimostrare, con idonea documentazione, che i manufatti, oggetto di intervento, risultavano realizzati, alla data di adozione del presente Regolamento.

Art. 159 – Adeguamenti ed ampliamenti manufatti attività artigianali

I soggetti titolari di attività artigianali, alla data di adozione del presente Regolamento, possono richiedere autorizzazione o concessione per adeguare ed ampliare le unità immobiliari destinate all'attività artigianale nel limite della legge regionale n. 17 del 20/03/1982, sia in senso orizzontale che in verticale (sopraelevazione su strutture esistenti) o nella parte retrostante.

Art. 160 – Nuove attività artigianali

I soggetti titolari di attività artigianali o aventi titolo, possono richiedere all'Amministrazione Comunale, autorizzazione o concessione, alla data di adozione del presente Regolamento, per la realizzazione di nuove strutture, destinate all'attività artigianale, nella Zona R.U.A. del P.T.P., nelle more di individuazione delle aree a destinazione P.I.P. e nel limite della legge regionale n. 17 del 20/03/1982.

Art. 161 - Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune.

Art. 162 - Norme abrogate

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

Art. 163 - Poteri in deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955, n. 1357.

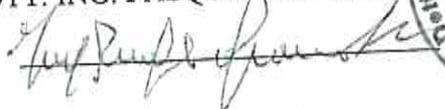
Art. 164 - Sanzioni

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

Non è ammessa l'oblazione in via breve.

I TECNICI

DOTT. ING. PASQUALE B. GIAMATTEI



DOTT. ING. SAVERIO PERONE



**QUADRO SINOTTICO DELL'ARRETRAMENTO DALLE STRADE E DELLA
CORRISPONDENTE DISTANZA TRA LE DIVERSE DENOMINAZIONI**

CODICE DELLA STRADA		FUNZIONE	Larghezza Minima (ml)	ARRETRAMENTO (ml)											
				COSTRUZIONI		MURI di CINTA		Siepi e Recinz.		ALBERI		SCAVI			
cat	Denominazione			extraurb.	urbano	extraurb.	urbano	extraurb.	urbano	extraurb.	urbano	extraurb.	urbano	extraurb.	urbano
	Extraurbane														
A	Autostrada	Nazionale, Interregionale		60,00	30,00	5,00	2,50	1,0h/1,0		6,00				3,00	
B	Principale	Interregionale, Regionale		40,00	20,00	5,00	2,50	1,0h/1,0		6,00				3,00	
C	Secondaria	Comensoriale, Intercomprensoriale	10,50	30,00	10,00	3,00	1,50	1,0h/1,0		6,00				3,00	
F	Locale	Collegamento	8,00	20,00		3,00	1,50	1,0h/1,0		6,00				3,00	
F	Locale	Capoluogo/Frazioni Di Servizio Rurale	5,00	10,00		3,00	1,50	1,0h/1,0		6,00				3,00	
	Urbane														
D	Urbana di scorrimento	Di Scorrimento	4 corsie		20,00		5,00						1,00		
E	Urbana di quartiere	Di Penetrazione	19,00		10,00		1,50						1,00		
E	Urbana di quartiere	Di Raccordo	15,50		10,00		1,50						1,00		
E	Urbana di quartiere	Di Quartiere	10,50		7,50		1,00						1,00		
E	Urbana di quartiere	Di Ambito	8,00		7,50		1,00						1,00		
E	Urbana di quartiere	Interne	5,00		5,00		1,00						1,00		
E	Urbana di quartiere	Ciclabile - Pedonale	2,50		1,00		1,00						1,00		

