

Città di Lecce

REGOLAMENTO EDILIZIO (Deliberazione C.C. n. 93 del 1983 e 12 del 1989)

SEZIONE I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I NORME PRELIMIANARI

Art. 1 CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

Art. 2 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

2.1 – Intervento di nuova costruzione: concerne le opere necessarie per realizzare i nuovi edifici ed i nuovi manufatti, sia fuori terra che interrati su una area precedentemente libera o risultante da demolizione di altra costruzione preesistente. Oltre le presenti norme, gli interventi edilizi di nuova costruzione dovranno rispettare tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia edilizia;

2.2 – Intervento di demolizione: riguarda l'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

2.3 – Intervento di ricostruzione: consiste in qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o parte di essa, demolita, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con la medesima concessione.

2.4 – Intervento di ampliamento: concerne le opere di ingrandimento del fabbricato, creando volumi aggiuntivi o ricavando superfici di piano supplementari.

La aggiunta di un nuovo volume edilizio può avvenire mediante ampliamento in senso verticale (sopralzo) od in senso orizzontale.

2.5 – Intervento di sopraelevazione: comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

2.6 – Intervento di manutenzione ordinaria: riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unità edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati, od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

Sono di manutenzione ordinaria:

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

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

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

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

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

2.7 – Intervento di manutenzione straordinaria: concerne le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire qualche parte anche strutturale degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico – sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unità edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

Sono quindi, esemplificatamene, opere di manutenzione straordinaria:

- il rinnovamento o la sostituzione di qualche elemento strutturale dell'edificio (pilastro, architrave, porzioni di solette, mensole, balconi, tratti di muri, ecc.);
- il rifacimento della copertura;
- la sostituzione di infissi esterni;
- il rifacimento di intonaci esterni;

- una diversa tinteggiatura o partitura dei prospetti o l'adozione di materiali diversi;
- la modifica dei servizi igienici;
- nonché tutti gli interventi sulle apparecchiature, sui sistemi e sugli impianti degli edifici industriali, non elencati tra le opere di manutenzione ordinaria.

2.8 – Intervento di restauro e di risanamento conservativo: riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti.

Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi.

- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico – costruttive, purchè non presentino interessi storico – documentario del paesaggio dell'opera attraverso il tempo;
- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiale forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;
- la esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterarne gli aspetti di interesse storico – artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

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

Il restauro conservativo “di insieme” esteso cioè contemporaneamente o comunque considerato coordinato tra più costruzioni fra le quali esiste una accertata possibilità di reciproca integrazione sotto il profilo urbanistico, architettonico e storico – artistico, subordinato alla formazione di piani particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo di cui al CAP. XVII.

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

2.9 – Intervento di risanamento igienico – edilizio: è quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico – edilizie, mantenendo le organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture.

In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;
- nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamento nella misura ivi prevista per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

2.10 – Intervento di ristrutturazione edilizia: è quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi: gli aumenti della superficie utile interna conseguibile all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ovvero espressamente indicato nelle norme specifiche di zone e per gli edifici per i quali sia stato eventualmente previsto dai Piani Particolareggiati o da analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico – edilizie dell'edificio.

2.11 – Intervento di ristrutturazione urbanistica: è quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, PEEP o Piani di Recupero, che dovranno prendere, oltre le indicazioni tecniche e normative occorrenti per la individuazione esecutiva di ogni opera e gli altri elementi prescritti per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione e ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:
 - a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquinato originario ed il regime di gestione;

- b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti preposti.

Art. 3

DEFINIZIONE DI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

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

3.1 – S.MI – Superficie minima di intervento: espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche. La S.MI indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

3.2 – S.T – Superficie territoriale: rappresenta un'area espressa in metri quadri, di zona nell'ambito della quale il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo. La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PRG ed è invece comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria anche se non indicate nelle planimetrie di Piano ma che fosse necessario reperire in sede di attuazione, in conformità alle prescrizioni delle norme specifiche di zona.

3.3 – S.F – Superficie fondiaria: rappresenta un'area, espressa in mq., a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto, e comprende anche le aree che fosse necessario destinare alla urbanizzazione primaria, non indicate nelle planimetrie del PRG.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal PRG per la viabilità od altro uso pubblico ed indicate nelle planimetrie della zonizzazione percentualmente nelle prescrizioni specifiche di zona.

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

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

3.4 – Indice di fabbricabilità territoriale "I.T.":

espresso in mc/mq è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "ST".

3.5 – Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F.":

espresso in mc/q è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "SF".

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

3.6 – Indice di utilizzazione territoriale "UT":

espresso in mq/mq è la massima superficie utile "SU" costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale "ST".

3.7 – Indice di utilizzazione fondiaria "UF":

espresso in mq/mq è la massima superficie utile "SU" costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria "SF".

3.8 – Volume e superficie lorde abitabili convenzionali per abitante insediato od insediabile:

per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano:

Volume V in mc – persona = 80,00

Superficie utile lorda = Su – mq – persona = 26,60.

3.9 – SC – Superficie coperta:

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

3.10 – SU – Superficie utile:

espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra, misurata comprendendo tutti gli elementi verticali costituiti da murature, scale, vani ascensori, ecc.

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

Nel computo della Superficie Utile, da calcolare per la ricostruzione, sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura da cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate e le costruzioni in precario provvisorie.

3.11 – H – Altezza Massima del Fabbricato:

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

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

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

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

3.12 – Altezza massima della fronte di un fabbricato:

espressa in ml, calcolate agli effetti dei distacchi e delle distanze, quella misurata agli estremi del fronte, o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e delle singole fronti sono esclusi i volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per

le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso e di sicurezza purchè non abbiano altezza maggiore a mt. 3.00 calcolati a partire dall'introdosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'introdosso nella copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

3.13 – V – Volume:

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

Dal computo dei volumi sono esclusi:

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

3.14 – N.P. – Numero dei piani:

e' il numero dei piani coperti fuori ed entro terra, comunque praticabili esclusi i piani entroterra destinati a cantine o autorimesse o parcheggi, o a centrali dei servizi termologici, ed i volumi tecnici definiti nel precedente comma 3.12.

3.15 – $R_c = S_c/S_f$ – Rapporto di copertura:

espresso in mq/mq è il rapporto tra la superficie coperta o copribile e la superficie fondiaria.

Art. 4

DISTANZE, DISTACCHI E ALTEZZE

4.1 – Distacco fra i fabbricati:

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel precedente articolo 3.1 di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore alla altezza massima delle facciate degli edifici che si fronteggiano o comunque non inferiore a metri 10.

La suddetta prescrizione si applica anche se una sola parete sia finestrata.

Il distacco minimo può essere ridotto a mt. 12 qualunque sia l'altezza degli edifici che si fronteggiano se una delle due facciate fronteggianti ha una larghezza in pianta non superiore a metri 12.

4.2 – Distanza dai confini:

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

Tale distanza non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a metri 5.

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

Nel caso di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG che abbiano altezza maggiore del doppio della rispettiva distanza dal confine, le nuove costruzioni potranno essere realizzate a distanza dal confine stesso pari alla metà dell'altezza massima consentita nella zona dal PRG e, comunque, con un minimo di m. 5 e con la condizione che dovrà essere sempre garantita la distanza minima assoluta di m. 10 tra le fronti dei fabbricati, anche nel caso di una sola parete finestrata.

4.3 – Distacco minimo tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade:

le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate alla viabilità (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici) e di insediamenti, salvo le diverse distanze prescritte dalle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorata di:

- mt. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per lato per strade di larghezza fra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per lato di larghezza superiore a mt. 15.

Qualora il distacco tra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate sino a raggiungere l'altezza del fabbricato più alto.

I valori minimi dei distacchi calcolati in base alla precedenti prescrizioni possono essere ridotti nei seguenti casi:

- nelle zone A, per gli interventi ammissibili le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificabili preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico, ambientale,
- nel caso di intervento urbanistico preventivo nei limiti fissati dalla prescrizione planovolumetrica.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l'uso pubblico alla Amministrazione Comunale.

4.4 – Altezza dei piani abitabili:

nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a mt. 2.70, ad eccezione per i locali di abitazione posti a piano terra che deve avere altezza non inferiore a mt. 3.00. per i vani destinati a corridoi e disimpegni l'altezza minima è stabilita a mt. 2.40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali ed artigianali l'altezza minima non dovrà essere inferiore a mt. 3.50.

I locali scantinati per essere abitabili devono avere, oltre agli altri requisiti igienico – edilizi prescritti nel regolamento, almeno metà della loro altezza al di sopra del piano di calpestio interno.

Art. 5
ALLINEAMENTO DEGLI EDIFICI

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

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

Il Sindaco potrà prescrivere arretramenti rispetto agli allineamenti suddetti per motivi di circolazione stradale o in riferimento all'ambiente.

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

Art. 6
OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere dei cui al successivo art. 8, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

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

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art. 2;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente art. 2;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ;

- j) scavi e rinterrati e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee,
- k) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati. Di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- l) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

Art. 7

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONI CON ATTO D'OBBLIGO

L'Amministrazione Comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo concessione convenzionata per le opere di cui al precedente art. 6.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica dovuta alle seguenti opere:

- a) installazione ed attrezzature di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
- b) apertura e coltivazione delle cave; estrazione di materiali inerti dai fiumi, discariche.

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale), la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'ufficio unilaterale regolarmente trascritto.

Art. 8

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uso stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale e/o dell'Ufficiale sanitario:

- A) le opere per interventi di manutenzione straordinaria secondo la definizione di cui al precedente art. 2. Qualora tali interventi ricadano nelle zone A degli insediamenti storici e di interesse ambientale, l'autorizzazione è subordinata alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione.
- B) I lavori e le attività di cui appresso:
 - 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - 3) L'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - 4) Tendon o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
 - 5) Depositi di materiali su aree scoperte;

- 6) L'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo e sottosuolo privato con depositi, accumuli di rifiuto, relitti e rottami;
- 7) L'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- 8) L'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 9) La trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 10) L'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- 11) La manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art. 2.
- 12) L'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 13) La realizzazione nei distacchi fra i fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
- 14) L'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 15) Il collocamento di inferriate, di antenne radio – televisive e ripetitori ed impianti rice – trasmettenti;
- 16) L'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 17) Il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico. Ai sensi dell'art. 13 della legge 1089/1939, l'eventuale distacco di stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti degli edifici, esposti e non alla pubblica vista, deve ottenere la preventiva autorizzazione del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali;
- 18) Il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 19) L'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ecc., con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità della autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 20) La costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali, nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali ed orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Art. 9
OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O
AUTORIZZAZIONE

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui agli artt. 6 e 7 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 8 i seguenti lavori ed opere, purchè non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

- a) la manutenzione ordinaria comprendente:
 - il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
 - le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico – sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modifiche nelle strutture o nello stato dei luoghi;
 - l'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
 - la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, di montacarichi, dell'acqua potabile, purchè non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando la osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;
- b) l'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti ed ai solai preesistenti relativi all'unità immobiliare;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune.

N.B.: da tale procedura vanno esclusi, oltre agli edifici di interesse storico – artistico già soggetti a vincolo di tutela, anche quelli preposti dal Piano per il vincolo, ex art. 43 del.le Norme Tecniche di attuazione.

Art. 10
OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva solo 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 di cui al successivo art. 15.

Art. 11
CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E
DESTINAZIONE DEI PROVENTI

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

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

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

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fideiussione bancaria insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

Tale fideiussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e al collaudo avvenuto delle opere stesse.

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

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

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

CAPITOLO II

FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

Art. 12

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

La commissione urbanistico – edilizia comunale è composta dai membri di diritto:

- 1) Sindaco, Presidente;
- 2) Assessore all'Urbanistica che assume le funzioni di Presidente in assenza del sindaco;
- 3) Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale;
- 4) Medico addetto all'Igiene Pubblica designato dalla USL competente;
- 5) Comandante dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- 6) Sovrintendente per i Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici della Puglia o suo delegato;
- 7) Sovrintendente Archeologico della Puglia o suo delegato.

Membri elettivi:

- 8) due consiglieri comunali eletti dal Consiglio Comunale, cui uno in rappresentanza delle minoranze;
- 9) un Ingegnere designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal consiglio dell'Ordine degli Ingegneri;
- 10) un architetto designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Consiglio dell'Ordine degli architetti;
- 11) un Geometra designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal Collegio dei Geometri;
- 12) un Ingegnere o Architetto esperto in pianificazioni territoriali designato dal Consiglio Comunale;
- 13) un Architetto esperto in materia di restauro architettonico ed ambientale designato dal Consiglio Comunale;
- 14) un Esperto in legislazione urbanistica designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dall'Ordine degli avvocati;
- 15) un rappresentante delle Associazioni degli Artigiani e Commercianti designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dalle rispettive Associazioni di categoria tra esperti in materia economico e socio – urbanistica;
- 16) un rappresentante dell'Associazione Proprietari fabbricati designato dal Consiglio comunale su una terna proposta dall'Associazione;
- 17) un Rappresentante del SUNIA designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal rispettivo sindacato tra esperti in materia di edilizia pubblica economico e socio urbanistica;
- 18) un Rappresentante delle Associazioni Industriali e piccola industria designato dal Consiglio comunale tra le terne proposte dalle rispettive Associazioni di categoria.

Per le pratiche di particolare importanza il Sindaco può invitare a prendere parte all'adunanza, con voto consultivo, i dirigenti degli uffici comunali competenti, o altri consulenti notoriamente esperti sui problemi da trattare .

Per le pratiche riguardanti gli interventi nelle zone industriali o artigianali, sarà chiamato a partecipare alla Commissione, con voto consultivo, il dirigente dell'Ufficio Tecnico dell'Agglomerato Sviluppo Industriale di Lecce o suo delegato.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di voto, un impiegato del Comune designato dal Sindaco all'inizio di ogni biennio.

I membri elettivi restano in carica due anni e non possono essere immediatamente rieletti.

Gli Architetti, Ingegneri, o Geometra, i membri elettivi della Commissione Urbanistica Edilizia possono assumere, nell'ambito del territorio comunale, soltanto incarichi di progettazione di opere o di impianti pubblici in analogia a quanto prescritto dall'art. 41 bis della legge urbanistica n. 1150/40.

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

Ai membri, sia elettivi che di diritto, è attribuito un gettone di presenza la cui entità è fissata, all'inizio di ogni biennio, dal Consiglio Comunale in misura non

maggiore di quello previsto per le Commissioni dell'Amministrazione dello Stato nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto.

Nel caso di residenza fuori dal Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza opera di diritto: i Commissari che incorrono nella stessa, ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive pena l'invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Urbanistica Edilizia Comunale.

Il Sindaco, quando risulti dai verbali dell'Organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

Art. 13

COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

- a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale e degli strumenti esecutivi previsti dalle Norme di Attuazione del PRG;
- b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento Edilizio e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- d) sui progetti di opere e servizi pubblici;
- e) sulle richieste di concessione ad eseguire le opere ed i lavori di cui all'art. 6;
- f) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 7 e per le altre autorizzazioni qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- g) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PRG ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- h) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale stabilite dal PPA e a norma delle vigenti leggi nazionali e regionali;
- j) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo capitolo 13, relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistico – Edilizio riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico ed architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Urbanistico – Edilizia è obbligatorio.

Art. 14

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA ED EVENTUALE NOMINA DI SOTTOCOMMISSIONI

La Commissione Urbanistico – Edilizia si riunisce nella residenza municipale di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Sindaco lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Sindaco con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di norma pari ad otto giorni, salvo convocazioni urgenti con preavviso di almeno tre giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico – Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei Commissari, oltre uno dei tecnici comunali membri di diritto, di cui al precedente art. 13.

I pareri devono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Sindaco incarica negli otto giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al successivo art. 19 o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti. Tali funzioni di relatore possono essere attribuite anche a più componenti per uno stesso progetto.

I componenti della Commissione non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti nei quali in qualsiasi modo fossero materialmente interessati o perché parenti fino al terzo grado del richiedente. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro trenta giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art. 19.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario della Commissione stessa provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura "Esaminato nella seduta deldalla Commissione Urbanistico – edilizia"; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Sindaco, che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al segretario ed al sindaco.

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

Nel caso di parere non definitivo, ciò deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro 5 giorni dalla data della adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emerso dalla Commissione devono poi essere trascritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli Uffici competenti. Comunque, la commissione deve mettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una “sottocommissione edilizia” col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazioni di massima dalla Commissione Urbanistico – Edilizia.

Essa sarà composta.

- a) dal dirigente l’Ufficio Urbanistico comunale, Presidente e relatore;
- b) Medico addetto all’Igiene Pubblica designato dalla USL competente;
- c) Da due membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico – Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o Ingegnere.

E’ convocata per iscritto dal Sindaco ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che vi fosse necessità, perlomeno con un preavviso di 5 giorni.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati all’unanimità, in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione urbanistico – Edilizia.

CAPITOLO III RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 15 RICHIESTA DI CONCESSIONE

Le domande per ottenere la concessione ad eseguire e/o modificare le opere indicate all’art. 5 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firme del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell’area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firme del progettista che deve essere un tecnico (ingegnere, architetto, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) ed iscritto al rispettivo Albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale, e firma del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s (tale indicazione e firma può essere differita all’atto della comunicazione dell’inizio dei lavori),
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del Costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell’impresa stessa e dell’assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in “diretta economia”, quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- 3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
- 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietari dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- 5) la documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione.

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di concessione per la realizzazione di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di concessione per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessioni riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
- titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) o del diritto di abitazione (art. 1022 c.c.), per le richieste di autorizzazione o di concessione di cui al punto precedente,
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alla richiesta di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste di autorizzazione o concessione, direttamente connesse a tale godimento;
- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

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

Art. 16

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in triplice copia, di cui una in bollo a norma di legge, costituito dai seguenti elaborati:

- 1) corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
- 2) planimetria quotata della zona, estesa per un raggio di m. 40 almeno, rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e le distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti;
- 3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;
- 4) planimetria del lotto recante:
 - a) gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione e della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
 - b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
 - c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
 - d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
 - e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
 - f) l'indicazione del tipo di recinzione;
- 5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
- 6) almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del terreno prima e dopo la prevista sistemazione,
- 7) tutti i prospetti interni ed esterni con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne, e contenenti anche gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti;
- 8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
- 9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
- 10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
- 11) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride. La relazione dovrà contenere

- documentazione fotografica dello stato dei luoghi ed eventuale fotomontaggio delle previsioni di progetto;
- 12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1/20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto ed in scala non inferiore a 1:500 per quelli del n. 2, a 1:200 per quelli del n. 4 e a 1.100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

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

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni indicative, nonché la documentazione fotografica.

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

Per gli interventi ricadenti nel Centro storico e nelle zone A4 i progetti dovranno comprendere anche gli elaborati previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, nonché in quelle degli strumenti urbanistici attuativi.

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

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla – osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle antichità e degli uffici regionali competenti, ai sensi dell'art. 82 del DPR 24.07.1977, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione – tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune, tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del richiedente.

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

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

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dalla autorizzazione della lottizzazione stessa; nel caso in cui essa si stia già rilasciata, alle relative domande di concessione deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

Per tutte le concessioni deve essere allegato alla domanda lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. Tale atto, a norma dell'art. 29 della Legge regionale n. 6/79, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della concessione.

Gli elaborati grafici devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola di altezza non superiore a cm. 93.

Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI ed indicanti chiaramente la ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

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

Art. 17

DOMANDA E DOCUMENTAZIONE PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 8, deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo, nonché il codice fiscale e la firma del richiedente.

Nella domanda, oltre alle particolari notizie e descrizioni illustrative dell'oggetto devono risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico, le leggi e le disposizioni vigenti emanate dalle autorità competenti per il territorio regionale e nazionale;

c) l'elezione del domicilio nel comune da parte del richiedente.

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione, regolarmente firmata da un tecnico professionista, iscritto all'Albo professionale nei limiti della rispettiva competenza:

1) planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;

2) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;

3) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (vie o piazze);

4) ove il caso, il periodo di tempo per il quale viene richiesta l'autorizzazione.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, devono essere allegati dai richiedenti i relativi e specifici permessi e/o nulla – osta.

Art. 18

PRESENTAZIONE E ACCETTAZIONE DELLE DOMANDE DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

All'atto della presentazione della domanda, l'Amministrazione Comunale rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione dei seguenti elementi:

- a) il numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima,
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- d) nome e cognome di chi per conto del comune l'ha ricevuta.

Art. 19

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

Entro 20 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata, a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco, entro il termine suddetto, comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della commissione urbanistico – Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo novanta giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica, se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che il Comune ha per pronunciarsi definitivamente.

Art. 20

ISTRUTTORIA RELATIVA ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente articolo 18.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione relativa a lottizzazione di terreno a scopo edilizio devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza venatoria;
- Ufficio Urbanistico Comunale;
- Commissione Urbanistico – Edilizia.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art. 8 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima do ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del Tecnico Comunale, competente per materia.

Art. 21

LAVORI ESEGUIBILI SENZA PROGETTO

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti artt. 16 e 17 non vige per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come precedentemente definite all'art. 2, sempre che non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39, o ricadenti nelle zone A1 – A2 – A3 – A4 – per i quali si applicano le prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per l'abbattimento degli alberi; per le recinzioni di fondi che non fiancheggiano spazi pubblici o strade soggette a pubblico transito.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 22

RILASCIO DELLE CONCESSIONI

Il rilascio delle concessioni da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, all'approvazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

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

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

A seguito del parere espresso dalla Commissione Urbanistico – Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni successivi all'adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a produrre la documentazione necessaria, nonché a soddisfare gli obblighi previsti dalla legge per il rilascio della concessione. Il mancato rispetto del termine di cui sopra implica la rinuncia alla concessione.

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

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione della concessione alla presenza del Segretario Generale.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Urbanistico – Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico – Edilizia.

La concessione viene rilasciata al titolare corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistata dal Comune.

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

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento dalla domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di cui innanzi senza che gli sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio, la domanda si intende accolta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori secondo le procedure previste dall'art. 8 della L.S. n. 94/1982 (Nicolazzi).

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

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

Art. 23
EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE –
RESPONSABILITA'

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

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

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa e il sindaco, accertatane la legittimità, provvede a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la Ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia), sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 24
DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLE CONCESSIONI

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 330 giorni dalla data di rilascio da parte del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce e se, dopo iniziati, essi siano rimasti sospesi per più di 180 giorni, salvo condizioni particolari inserite nella concessione stessa.

Il termine di cui sopra può essere prorogato, per un'asola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà del concessionario.

La durata complessiva della concessione non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori.

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

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione secondo quanto disposto dall'art. 4 della legge n. 10/1977.

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

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

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

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

Art. 25 DEROGHE

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e in particolare dell'art. 30 della L.R. n. 56/80, previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico – Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative alle destinazioni di zona che costituiscano varianti allo strumento urbanistico.

Art. 26 MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI

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

Il sindaco, sentiti il tecnico comunale e l'Ufficiale sanitario, ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e della incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;

con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 27

RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI

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

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

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;

b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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

Art. 28

VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO OGGETTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati dal progetto originario e in assenza di una determinazione del Sindaco sul progetto di variante entro 60 giorni dalla sua presentazione, una ripresa dei lavori secondo il progetto originario relativo alle parti soggette a variazioni, si intende come rinuncia alla variante stessa.

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunità di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro venti giorni dalla data in cui detta istanza è stata presentata al Comune.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori relativi alla variante dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti a vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939, n. 1089, e 29.6.1939, n. 1497, e per quelli ricadenti nelle zone classificate dal PRG come "A": insediamenti storici di interesse ambientale.

Art. 29

RICORSO DEL RICHIEDENTE AL TAR

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale, nei modi e termini di legge).

CAPITOLO V

ESECUZIONI DELLE CONCESSIONI

Art. 30

INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE

Prima dell'inizio dei lavori, almeno 10 giorni prima, il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico comunale (che le fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto Ufficio Tecnico);

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;

b) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

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

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

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

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

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

Il titolare della concessione o il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al sindaco ed all'Ufficiale Tecnico Comunale, ai sensi e per i fini del precedente art. 23.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

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

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 30 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Art. 31

CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

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

Art. 32

CAMPIONATURA DELLE TINTE E DEI RIVESTIMENTI

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

Art. 33

INTERRUZIONE DEI LAVORI

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

Art. 34

ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI

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

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

Per l'ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.

Art. 35

INADEMPIENZA DELLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione, e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti, ed in particolare dalla legge statale numero 47 del 28.2.1985. In merito alle eventuali responsabilità delle inadempienze di cui sopra, si applicano le disposizioni dell'art. 5 della stessa legge n. 47/85.

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

Art. 36

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

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

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

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

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, vistato dal Genio Civile secondo le procedure e modalità stabilite dalla legge 5.11.1971, n. 1086.

La richiesta di autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità deve essere inoltrata entro un anno dalla dichiarazione dei lavori, pena le sanzioni previste dall'art. 47, b della legge Regionale 56/80.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
- b) che la costruzione e l'opera sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
- d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato, precompresso e a struttura metallica;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
- h) che siano state regolarmente eseguite le opere di allacciamento delle reti di urbanizzazione primarie ed effettuati i versamenti dei contributi o corrispettivi prescritti nella concessione o autorizzazione, secondo le modalità ivi previste;
- i) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie di cui alla successiva Sezione II – Cap. X.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'ufficiale sanitario, che esprimono il proprio nulla osta, secondo le rispettive competenze, entro 60 (sessanta) giorni dalla data del ricevimento della domanda.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori stessi, debitamente avvertiti, possono essere presenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il

Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza della concessione.

Qualora la concessione comprenda edifici differenti, può essere rilasciata la autorizzazione di abitabilità o di agibilità relativamente agli edifici ultimati, a condizione che per essi siano verificate le condizioni di cui al presente articolo e che risultino autonome ed indipendenti dal punto di vista funzionale e della agibilità.

CAPITOLO VI GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

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

Art. 37 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

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

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

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

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

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

Art. 38
SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI – PULIZIA DELLE
STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

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

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

I luoghi per gli scarichi pubblici devono essere autorizzati dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito l'Ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal Comune. I materiali scaricati debbono essere spianati in modo da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

Art. 40
MANOMISSIONE DEL SUOLO PUBBLICO

E' inibito eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza speciale autorizzazione dal Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso Ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.

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

SEZIONE II
PRESCRIZIONI IGIENICO SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO VII
PRESCRIZIONI IGIENICO – EDILIZIE

Art. 41
SALUBRITA' DEL TERRENO

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

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

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

Art. 42
ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo articolo 61, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo articolo 61, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm., indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (A1, A2, ed S1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i

pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo articolo 87.

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

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

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

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

Art. 43 ISOLAMENTO TERMICO

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art. 61, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

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

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla Legge n. 373 del 30.4.1976 e dal D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977.

Art. 44 ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli impianti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art. 61 come A1 –A2 – S1 e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

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

standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

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

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

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

Art. 45

CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente (L.10.5.1976, n. 319 – G.U. n. 141 del 29.5.1976 e successive modifiche e integrazioni, D.L. 10.8.76, n. 544 e L. 8.10.76, n. 690), le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- acque meteoriche:

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

- acque nere:

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

- acque luride:

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

- acque inquinanti:

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

Art. 46

MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

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

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

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

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1 dalle murature perimetrali.

Le acque meteoriche quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privati, devono essere condotte con tubi verticali sino al suolo ed essere collegate mediante apposite condotte alla corrente di rete di fognatura urbana. I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente nella parte terminale di altezza non inferiore a mt. 2.50 dal suolo, incassati nella parte di supporto, in modo da non formare aggetto.

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

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

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

Gli allacciamenti alle reti della pubblica fognatura, anche se resi obbligatori dal Comune, sono costruiti a cura dell'Ente Autonomo Acquedotto Pugliese ed a spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 47

RIFORNIMENTO IDRICO

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art. 61, come A1, A2 e S2 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

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

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

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

Art. 48 IMPIANTO ELETTRICO

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nell'articolo 61, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

Art. 49 DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati recipienti: uno per il recupero della carta pulita e uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.).

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

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

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

Art. 50 ELIMINAZIONE DEI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 61 come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo art. 61, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita la installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

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

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

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (L. 13.7.1966, n. 615 – G.U. n. 201 del 13.8.1966 – D.P.R. 24.10.1967, n. 1288 – L. 13.7.1966 n. 615 – Suppl. G.U. n. 6 del 9.1.1968).

Art. 51 IMPIANTI SPECIALI

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

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale sanitario e da un Tecnico abilitato.

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

Art. 52 IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione, artt. N. 216 – 217 del R.D. 27.7.1934, n. 1265, suppl. G.U. n. 186 del 9.8.1934 – T.U. Leggi sanitarie e D.M. 23.12.1976, n. 9, e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento

urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.

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

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

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

CAPITOLO VIII PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 53

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI DI ALTEZZA INFERIORE A M. 24

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

1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione e ad uffici;

2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a metri 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due;

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

4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm. 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato, e cm. 30 se in muratura di tufo;

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

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto – scale aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova

di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF. (dimensioni minime: larghezza ed altezza m. 4).

Art. 54 CENTRALI TERMICHE

A) – Centrale termica a combustibile liquido:

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

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog), deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

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

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

B) – Centrale termica a gas di rete:

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

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

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

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

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

Art. 55 AUTORIMESSE

1) Il solaio di separazione con i soprastanti o sottostanti locali deve essere in cemento armato ovvero in materiali incombustibili e resistenti al fuoco o resi tali.

In quest'ultimo caso deve essere presentato, per la preventiva approvazione del Comando dei Vigili del Fuoco, il progetto esecutivo delle strutture;

2) L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parti dell'autorimessa; la separazione dell'autorimessa stessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco dello spessore minimo di due teste di mattoni pieni. Intercapedini di aerazione devono essere ad esclusivo servizio del locale; scale ed ascensori devono condurre alle autorimesse solo attraverso zone scoperte della superficie minima di mq. 6 con porte interdistanti non meno di m. 2.

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

4) L'altezza minima netta non può essere inferiore a m. 2,50.

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

6) Le grandi autorimesse al piano terra devono essere compartimentale con strutture di mattoni pieni a due teste in modo che ciascun compartimento non abbia superficie maggiore di 2.000 mq.

Le autorimesse al 1° piano interrato devono avere, invece, compartimenti di superficie non superiore a 1.500 mq. e quelle al 2° interrato compartimenti di superficie non superiore a mq. 750.

Tra le autorimesse del 1° e 2° interrato non deve sussistere alcuna comunicazione e le intercapedini devono essere diaframmate in modo da rendere indipendente l'aerazione di ogni piano.

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

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

7) Gli impianti elettrici devono essere "a regola d'arte" e conformi alle norme CEI.

8) Gli scarichi delle acque di lavaggio devono essere muniti, prima del collegamento alla fognatura cittadina, di idoneo pozzetto "a trappola".

9) Nelle autorimesse interrate non possono ricavarsi locali destinati ad officina con uso di fiamme libere o a verniciatura.

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

11) Nelle autorimesse poste al 2° piano interrato deve essere installato un impianto di spegnimento automatico a pioggia realizzato secondo le norme del Concordato Italiano Incendi. Deve essere presentato progetto dettagliato per la preventiva approvazione.

12) Devono essere installati n. 1 estintore a schiuma da l. 10 o do tipo equivalente e n. 2 secchielli con sabbia ogni 60 mq di superficie utile.

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

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

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

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

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

La portata degli impianti di aerazione, le sezioni dei camini e la superficie di apertura libera devono essere conformi alla tabella visibile dalla consultazione cartacea del presente Regolamento alla pag. 96.

Art. 56

IMPIANTI IDRICI DI DIFESA ANTINCENDI

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendi:

a) gli edifici con altezza maggiore o uguale a m. 24;

b) i fabbricati destinati alla collettività o con un discreto afflusso di pubblico

quali:

- alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, ecc.;

- grandi sale di riunioni capaci di almeno 100 persone, sale cinematografiche, da ballo, per rappresentazioni, anche se sia ammesso pubblico non pagante, grandi magazzini, ecc.;

c) le costruzioni con particolare destinazione d'uso quali:

- depositi di combustibile, di legname, scuderie, autorimesse, ecc.

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco.

Art. 57

NULLA – OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

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

commerciali, comunitari, ecc.), di autorimesse di centrali termiche e comunque per tutti i fabbricati che prevedano attività soggette ai controlli di prevenzione antincendio in base alle disposizioni legislative vigenti.

Art. 58

CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI DOMESTICI DI GAS LIQUEFATTO

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

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

b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature debbono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole di interruzione del flusso;

c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 59

CRITERI DI SICUREZZA PER IMPIANTI CENTRALIZZATI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO

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

a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile direttamente dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno; salvo i casi in cui ciò sia assolutamente impossibile e comunque dietro specifica autorizzazione dell'autorità comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;

b) il rifornimento del carburante di qualsiasi genere deve avvenire in modo che l'automezzo rifornente possa sostare fuori dalla sede stradale; possono essere utilizzate a tale scopo le aree per parcheggio purché adeguatamente ubicate;

c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di m. 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

Art. 60

RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

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

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

CAPITOLO IX CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art. 61 CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

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

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

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

- a) scale che collegano più di due piani,

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

Il tipo S3 comprende:

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

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

Art. 62

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. 61 non deve essere inferiore a m. 2,70.

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

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art. 61 non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

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

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, con esclusione dei punti a) e g), ed S3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m. 2,40 salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S2 e S3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i m. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo

strumento urbanistico, di categoria A, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria A1

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

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

I locali di categoria A1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 1,70.

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

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno.

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

2) Locali di categoria A2

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

3) Locali di categoria S

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

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

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

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 61, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

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

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

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente art. 61, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) Illuminazione e ventilazione

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

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

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

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

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

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/2 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80.

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

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

Art. 63

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

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

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

Art. 64 SOFFITTI INCLINATI E SOPPALCHI

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

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

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

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

Art. 65 PIANI SEMINTERRATI

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

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

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. 66 PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio 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 del punto g), e S3, condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

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

Art. 67 SOTTOTETTI

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i m.2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art. 61, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

Art. 68 LOCALI INTEGRATIVI PER LA RESIDENZA

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

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

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

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. 3 e, pertanto, per tali volumi non viene corrisposta la quota di contributo relativa al costo di costruzione.

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

CAPITOLO X

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

Art. 69

PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI LA ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

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

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

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

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato dalla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

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

Categoria A – le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni

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

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

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

Art. 70 PERCORSI PEDONALI

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

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm. 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 71

PARCHEGGI PUBBLICI E/O PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E POSTI MACCHINA

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

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

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

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

In particolare è necessario che lo schema distributivo del parcheggio sia a spina di pesce semplice, con inclinazione massima di 30°.

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

In tutti quei casi ove non fosse possibile realizzare il parcheggio secondo lo schema sopra citato, deve sempre prevedersi un'adeguata percentuale di aree di parcheggio pari ad un minimo del 105 dei posti auto totali di cui almeno il 5% deve essere riservata, dimensionate in funzione delle esigenze specifiche delle autovetture dei minorati fisici e ad esse riservate.

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

L'area di parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto dei minorati fisici deve avere una larghezza minima di 3,00 m. suddivisa in due zone di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m., relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,30 m., necessaria al libero movimento del minorato nelle fasi di trasferimento.

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

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

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

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

Art. 72 ACCESSI

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 73 PIATTAFORMA DI DISTRIBUZIONE

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

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

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

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

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

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

Art. 74 SCALE

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

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

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

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

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 75 RAMPE

Categoria A – La larghezza minima di una rampa deve essere di metri 1,50.

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purchè rispondano ai requisiti di cui all'art. 78 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 m. ciascuno.

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

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

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

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

Art. 76 ASCENSORI

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

- avere una cabina di dimensioni minime di m. 1,50 di lunghezza e 1,37 m. di larghezza;

- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m.;

- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m.;

- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correlazione dei dislivelli di fermata;

- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

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

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

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

a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 metri con apertura sul lato più corto;

b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza netta minima di 0,80 m.;

c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;

d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad una altezza massima di m. 1,40;

e) posizione della bottoniera in cabina a distanza di cm. 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Art. 77

CORRIDOI E PASSAGGI

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

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

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

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

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

Art. 78
PORTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 70
PAVIMENTI

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

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

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

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

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

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

Art. 80 LOCALI IGIENICI

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

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

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,85 m. e deve essere sempre apribile verso l'esterno. Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80 x 1,80 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

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

Categoria B – Per questa categoria, in tutte le unità immobiliari, al fine di una eventuale modificazione per consentirne l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite incapacità motorie, almeno uno dei locali igienici, classificati nel precedente art. 61 come S1, deve avere le seguenti caratteristiche:

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

Art. 81

APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE

Categoria A – In tutti gli edifici tutti gli apparecchi di comando, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad una altezza massima di 0,90 m. dal pavimento.

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

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

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

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

Art. 82
IMPIANTI TELEFONICI

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

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

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

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

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

Art. 83
SALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
- essere dotato di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

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

Lo stallo deve avere le seguenti caratteristiche:

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

CAPITOLO XI PRESCRIZIONI VARIE

Art. 84

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

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

R.D. 16.11.1939, n. 2228 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.

R.D. 16.11.1939, n. 2229 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato.

R.D. 16.4.1939, n. 2230 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico.

R.D. 16.11.1939, n. 2231 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle calci.

R.D. 16.11.1939, n. 2232 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.

R.D. 16.11.1939, n. 2233 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.

R.D. 16.11.1939 n. 2234 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.

R.D. 17.11.1939, n. 2235 (Suppl. Gu n. 92 del 18.4.1940): norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie.

Legge 5.11.1971, n. 1086 /GU n. 321 del 21.12.1971): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica.

Legge 26.11.1962, n. 1684 (Suppl. Ord. n. 1 GU 22.12.1962, n. 326): Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

Legge 2.2.1974, n. 64 (Gu 21.3.1974, n. 76) – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche – DM 3.3.1975 (Suppl. Ord. GU 8. 4.1975, n. 93) – Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, e i relativi elenchi riportati nel Volume II.

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

Art. 85 ZOCOLATURE

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziata richiesta da parte della Commissione Urbanistico – Edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 86 ELEMENTI AGGETTANTI

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

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

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiori ai m. 8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m. 3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm. 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali oggetti non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

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

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

Gli oggetti dei balconi aperti e dei bow – windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm. 1,20 il filo del fabbricato.

Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza inferiore a m. 14; con le limitazioni dei balconi e dei bow – windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

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

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

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

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

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

Tutti gli elementi aggettanti (balconi, bow-windows, corpi aggettanti), con esclusione delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm. 70, sono soggetti al pagamento della tassa comunale di occupazione degli spazi ed aree pubbliche calcolate in base alla superficie degli aggetti di ciascun piano, le cui proiezioni eccedono l'allineamento degli edifici.

Art. 87 INTERCAPEDINI

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta, per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

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

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini, dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l'occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite con il precedente articolo 42, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Art. 88 COPERTURE – VOLUMI TECNICI

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

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato

debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 2,50.

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

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

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

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

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

Art. 89

SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI ED USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

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

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

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

Art. 90

USCITA DALLE AUTORIMESSE, RAMPE E PASSI CARRABILI

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della

livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 3,50.

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

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

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

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto nel precedente cap. X, art. 75.

Art. 91

MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

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

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

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

Art. 92

RECINZIONI

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

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un

autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

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

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

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

Art. 93

CASSETTE PER CORRISPONDENZA E CONTATORI DI GAS ENERGIA ELETTRICA ED ACQUA

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

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

Art. 94

PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO

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

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

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente – art. 1, n. 3, TU 26.6.24, n. 1058 – e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

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

Art. 95
ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

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

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

Art. 96
TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI

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

Per gli interventi nelle zone A devono osservarsi le prescrizioni dell'art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

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

Art. 97

ANTENNE RADIO – TELEVISIVE

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del sindaco richiedere, in ogni momento, per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio – televisiva, con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 98

DECORO E ARREDO URBANO

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali o di fiori, bar, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e rispettare le prescrizioni dell'art. 149 del presente Regolamento Edilizio, e devono essere autorizzati dal Sindaco.

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle, ecc.), devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Ogni intervento edilizio dovrà armonizzarsi con il tessuto urbano esistente e nelle condizioni proprie di decoro dell'ambiente, secondo le prescrizioni dell'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 99

MOSTRE; VETRINE E INSEGNE IN GENERE

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

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

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

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

Negli edifici ricadenti nella zona "A" di categoria A1.1, A1.2 e A4 sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Negli edifici di categoria A1.3 – A1.4 possono essere consentite insegne, mostre, vetrine, a condizione che siano contenute entro vani di porta o finestra e che siano realizzati con materiali, forma e dimensioni che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

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

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

E'0 consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50 e comunque non superiore a m. 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza del marciapiede.

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

Ove non ottemperino, il sindaco può ordinarne la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

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

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

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

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

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

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

Art. 100

TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO

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

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

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

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

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

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

Art. 101

TABELLE E NUMERI CIVICI

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

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

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

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

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 102

ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE, STORICO O AMBIENTALE

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della L. 1.6.39, numero 1089, oltre che l'approvazione del Comune è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti ed opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, anche all'esterno della zona A, disciplinate dall'art. 40 delle N.T.A. del P.R.G., possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico – Edilizia, che dalle Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti e del complesso ambientale.

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

Art. 103

RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico o storico, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, come pure il rinvenitore, sono tenuti a frangere immediata denuncia alla competente Sovrintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento. I suddetti rinventori, proprietario, direttore dei lavori ed assuntore degli stessi dovranno altresì denunciare il rinvenimento al Sindaco.

Art. 104

ZONE VERDI E PARCHI

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

Nell'ambiente urbano la tutela del verde è disciplinata dall'art. 34 delle N.T.A. del P.R.G.

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

Art. 105
PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni da parcheggio nel rispetto delle prescrizioni del precedente articolo 71, nella quantità prevista dall'art. 18 della legge n. 765/1967.

CAPITOLO XIII
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI
ATTREZZATURE RURALI

Art. 106
NORME EDILIZIE

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

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

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

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art. 62.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico – Edilizia, può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 107
NORME IGIENICHE

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

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

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

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

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 47.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art. 61 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride, possono osservarsi le disposizioni del precedente art. 46.

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

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

I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 108

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

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

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

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

Art. 109
MANUTENZIONE DELLE ABITAZIONI RURALI

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 95, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 110
COLLEGAMENTI ALLA VIABILITA'

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

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

Art. 111
CONDIZIONI MINIME DI ABITABILITA' DELLE ABITAZIONI
RURALI ESISTENTI

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

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

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

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente articolo 46;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 112

OSSERVANZA DELLE PRESCRIZIONI MINIME DI ABITABILITA'

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

Art. 113

ISPEZIONI DELL'UFFICIALE SANITARIO – SANZIONI

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

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

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

Art. 114
STALLE E CONCIMAIE

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

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

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m. 10,00 dai fabbricati.

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

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

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

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

CAPITOLO XIV
DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO
(CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 115
MODALITA' PER L'INSTALLAZIONE

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi all'aperto, quali campeggi e asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 7.

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, ferme restando la necessità

dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

N.B.: Gli articoli dal 115 al 125 costituenti il Cap. XIV (Disciplina dei complessi ricettivi all'aperto) valgono per tutto quanto non in contrasto con le disposizioni della L.R. n. 35 del 20.6.1979 (Disciplina della ricezione turistica all'aperto) e relativo Regolamento di Attuazione n. 1 del 21.7.1980.

Art. 116

DEFINIZIONE DI COMPLESSI TURISTICI RICETTIVI ALL'APERTO

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

In particolare sono aziende ricettive all'aperto 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 e possono disporre di ristorante, spaccio bar e altri servizi accessori nonché di attrezzature sportive e ricreative per le persone ospitate.

Sono considerate aziende ricettive all'aperto i campeggi come di seguito definiti:

- Campeggi – sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi di pernottamento, purchè trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi, nonché delle necessarie infrastrutture.

Nei campeggi è consentita la presenza di tende o roulotte installate a cura della gestione, quali mezzi sussidiari di pernottamento, purchè in misura non superiore al 20% del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Art. 117

DOMANDA DI CONCESSIONE CON ATTO D'OBBLIGO

La domanda per l'allestimento di aree per insediamenti turistico- ricettivi all'aperto deve esplicitamente contenere:

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

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

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

e) 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 gg. prima della chiusura stessa.

Art. 118
DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLE DOMANDE

A corredo della domanda di cui al precedente art. devono essere allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa – rilasciato in data non anteriore a sei mesi – con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto, in scala non inferiore a 1/500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia e di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili e semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

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 ed il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo di campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o "case mobili", ecc., previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei colori e materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

L'Amministrazione 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. 119
DIMENSIONAMENTO E NORME SPECIFICHE DEI COMPLESSI
RICETTIVI COMPLEMENTARI

La superficie minima per l'installazione di un campeggio è pari a mq. 20.000.

Il numero massimo delle presenze contemporanee non può essere superiore a 200 unità per ettaro dell'area totale del complesso.

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulotte, ecc.), ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc), non deve superare il 30% della superficie totale del complesso.

Il 40% deve restare allo stato naturale, salvo eventuale piantamenti o rimboschimento. Sul restante 35% di superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso (15%), viabilità e parcheggi (10%).

Gli eventuali edifici rurali esistenti, che ricadano 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 (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc.

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

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

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

Almeno il 5% della superficie complessiva deve essere dotato di alberi e attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate, con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre, o similari, ad esclusiva pertinenza delle piazze.

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

Le piazzole per unità mobili (tende, roulotte, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq. 60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati con materiali leggeri (case mobili, bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq. 120.

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

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

Art. 120
PARCHEGGI E STRADE INTERNE

In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di post auto pari ad almeno il 5% del numero delle 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 di 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 auto per ogni piazzola prevista nel campeggio.

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

Art. 121
SERVIZI E ATTREZZATURE COMUNI NEI COMPLESSI TURISTICI
RICETTIVI ALL'APERTO

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;
- non meno di due lavapiedi per ogni gruppo separato di servizi sanitari;
- 1 doccia per acqua fredda ogni 50 persone,
- 1 doccia per acqua calda ogni 80 persone;
- 1 vuotatoio per wc chimici ogni 30 persone.

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

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

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

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

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

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

Art. 122
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 100 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che soddisfino ad un fabbisogno per dodici ore di consumo calcolato al massimo delle persone autorizzate.

Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. l'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità, minima di 60 lt/persona.

La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico – sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) rete fognante per acque nere, luride 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 solidi

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

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile. Il numero dei recipienti deve essere calcolato in base al numero degli ospiti autorizzati nella proporzione minima di 1/30. i recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m. dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m. 100 da quella più lontana.

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

d) impianto elettrico e di illuminazione

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

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

Il complesso ricettivo deve 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 di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.

In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 3000 mq; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di 50 m. dalla piazzola più lontana, in luoghi ben visibili e di facile accesso a chiunque.

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

Art. 123
NORME PER LA GODIBILITA' GENERALE DEI COMPLESSI
RICETTIVI ALL'APERTO

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate o impedito capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere vietate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nella precedente Sezione II – Cap. X e riguardanti la categoria A.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo ed una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 80.

Art. 124
DIVIETI

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi all'aperto:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del D.M. 1.4.1968, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m. 20,00;
- in un raggio di m. 200 dalle opere vincolate ai sensi della L. 1.6.1939, n. 1089, relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m. 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile;
- ad una distanza inferiore a m. 50 dall'argine di bacini e dal ciglio di canali e dalla battigia delle coste marine e lacuali.

Art. 125
COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO PREESISTENTI

Per i complessi ricettivi all'aperto (campeggi), in funzione all'entrata in vigore del presente Regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro un anno a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

Per tutto quant'altro non precisato nel presente capitolo si rimanda alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

CAPITOLO XV
DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE
CAVE E TORBIERE

Art. 126
MODALITA' PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave è subordinata a concessione con atto d'obbligo nel rispetto delle prescrizioni stabilite nell'art. 7 del presente Regolamento Edilizio, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

N.B.: Gli artt. Dal 126 al 131, costituenti il Cap. XV (Disciplina per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere) valgono per tutto quanto non in contrasto con le disposizioni della L.R. n. 37 del 22.5.1985 (Norme per la disciplina dell'attività delle cave).

Art. 127
DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava deve esplicitamente contenere:

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

Art. 128
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 da un professionista abilitato esperto nel ramo, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, che deve essere composto dai seguenti elaborati:

- 1) planimetria stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:2000 o 1:5000, con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, militari, ecc.;
- 2) estratto autentico di mappa, in scala 1:2000, rilasciato in data non anteriore ai 6 mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- 3) planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;

4) inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:1000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;

5) piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5000 o 1:2000, estesa all'area di intervento, con il tipo e le modalità di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Lo schema di atto d'obbligo, da stipularsi con il richiedente, che preveda:

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico – edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire, a propria cura e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

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

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

Art. 129

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Per le concessioni di cui a presente capitolo si applica la procedura stabilita dal precedente art. 22. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo di cui al precedente art. 127.

Art. 130

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 due anni, la concessione si intende decaduta.

Art. 131

CAVE E TORBIERE ESISTENTI

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

SEZIONE IV STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

CAPITOLO XVI INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA

Tale strumento si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme del P.R.G. ed inserite nel programma pluriennale di attuazione, e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio fra il P.R.G. ed il progetto diretto. Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

- a) lottizzazioni di terreno a scopo edilizio,
- b) piani di recupero.

Per detti interventi si applicano le norme che seguono, per tutto quanto non in contrasto con le disposizioni degli artt. 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 35 della legge regionale n. 56/80, nonché del 2° comma dell'art. 14 della L.R. n. 6/1979 (e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 132 LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

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

Sono considerate lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale, commerciale e comunque tutti gli insediamenti per i quali lo strumento urbanistico generale non preveda l'intervento diretto,
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti,
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione Comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, è ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione ad una lottizzazione di fatto.

N.B.: si puntualizza che le lottizzazioni di cui ai punti c) ed f) dell'elenco di cui sopra, non siano ammissibili a norma delle vigenti leggi, trattandosi di aree interessanti zone agricole.

Art. 133

NULLITA' DEI CONTRATTI DI COMPRAVENDITA NELLE LOTTIZZAZIONI NON AUTORIZZATE

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, 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".

Art. 134

REDAZIONE DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

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

Art. 135

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI DA ALLEGARE

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

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreno a scopo edificatorio devono essere allegati i seguenti documenti:

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

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

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

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

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

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

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

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con l'indicazione delle tipologie edilizie, specificatamente in ordine all'arredo urbano;

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

7) le norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del piano di lottizzazione;

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

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune e il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

Trattandosi di aree necessariamente incluse in un P.P.A., alle stesse possono essere applicate le disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 27 della L.R. 56/80 circa la possibilità del P. di L. anche da parte di un solo proprietario.

Art. 136
CONTENUTO DELLE CONVENZIONI

La convenzione deve prevedere essenzialmente la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di localizzazione degli edifici oggetto di intervento.

Per le convenzioni da stipulare tra Comune e privati valgono le disposizioni contenute nell'art. 28 della L. R. n. 56/1980.

Art. 137
PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE E
SUA VALIDITA'

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del piano di lottizzazione e relativo schema di convenzione sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

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

Art. 138
MODALITA' PER LO SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO PER OPERE DI
URBANIZZAZIONE, DIVIETO DI COMPENSAZIONE

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

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

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

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti lettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo – base di urbanizzazione.

Vanno rispettate in ogni caso le disposizioni contenute nell'art. 24 (Opere di urbanizzazione) della L.R. n. 6/1979 (e successive modifiche ed integrazioni).

Art. 139

CONCESSIONI NELL'AMBITO DELLE LOTTIZZAZIONI

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

Art. 140

PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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

Art. 141

PENALITÀ PER INADEMPIENZE, SVINCOLI DELLA CAUZIONE

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

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

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo, da effettuarsi a

cura e spese del Comune, di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata ricadenti nel computo di intervento stabilito dal PPA.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 142

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE A SCOPO EDIFICATORIO

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

Art. 143

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA – ELABORATI

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

I contenuti del Piano di Recupero sono di seguito riportati:

- a) stralci degli elaborati del P.R.G. attinenti il Piano di Recupero;
- b) rappresentazione su mappe catastali delle unità minime di intervento;
- c) planimetria di Piano di Recupero ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.;
- e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano di Recupero;
- g) norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del Piano di Recupero;
- h) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune e i privati.

Valgono le disposizioni dell'art. 22 e seguenti della L.R. n. 56/1980, nonché dell'art. 30 della L.S. n. 457/1978.

Art. 144

PROCEDURA PER L'ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano di Recupero sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

Valgono le disposizioni dell'art. 22 e seguenti della L.R. n. 56/1980, nonché dell'art. 30 della L.R. n. 457/1978.

CAPITOLO XVII
STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

I piani di intervento primario di iniziativa comunale sono:

- piani particolareggiati;
- piani di recupero.

Art. 145

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI INIZIATIVA PUBBLICA: ELABORATI

I contenuti del P.P. sono stabiliti nell'art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.

Gli elaborati del P.P. sono di seguito riportati:

- a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
- b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano Particolareggiato;
- c) planimetria di Piano Particolareggiato ridotta alla scala delle tavole del P.R.G.;
- d) rappresentazione del Piano Particolareggiato su mappe catastali;
- e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
- f) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata, suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili, specificazioni in ordine all'arredo urbano;
- g) elementi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato;
- h) norme urbanistico – edilizie per l'esecuzione del Piano Particolareggiato;
- i) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.

Art. 146

PROCEDURA PER LA FORMAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano Particolareggiato sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

Art. 147

PIANI DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

I contenuti del Piano di recupero sono stabiliti nell'art. 22 delle N.T.A del P.R.G. Gli elaborati del Piano di recupero sono quelli stabiliti per i piani di recupero di iniziativa privata ed elencati al precedente art. 142.

Per i Piani di recupero del centro storico, oltre alle prescrizioni del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 21 delle N.T.A., nonché le altre disposizioni del Capitolo II delle medesime norme.

Valgono le disposizioni di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. n. 56/1980 e dell'art. 27 e seguenti della legge n. 45771978.

Art. 148

PROCEDURA PER LA FORMAZIONE ED APPROVAZIONE PIANO DI RECUPERO

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del piano di Recupero sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

CAPITOLO XVIII DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 149

SOSTA CONTINUATA DI ROULOTTES E DI VEICOLI O RIMORCHI ATTREZZATI PER IL PERNOTTAMENTO SU SUOLO PUBBLICO

La sosta continuata, per un periodo superiore a 5 giorni consecutivi, di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal sindaco ed avvenire su 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 può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulottes ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte e del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulottes o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 150

INSTALLAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.), nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine o altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacolo, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad

autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

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

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes 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 nella precedente Sezione II – Cap. VII.

Art. 151

CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI DI STRUTTURE TRASFERIBILI, PRECARIE E GONFIABILI

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di installazione di tendoni o similari per manifestazioni 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. 152

DEPOSITI DI MATERIALE 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 sempre che. A giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

Nelle zone agricole sono tassativamente elusi impianti di demolizione di auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali, secondo le prescrizioni particolari di zona contenute nelle N.T.A.

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

Art. 153

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

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

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

E' vietato eseguire scavi o 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 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.

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni elencati all'ultimo comma dell'art. 173 del presente Regolamento Edilizio.

Art. 154

ESPOSIZIONE A CIELO LIBERO DI VEICOLI E MERCI IN GENERE

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

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

Art. 155

ACCUMULI O DISCARICHE DI RIFIUTI SOLIDI, RELITTI E ROTTAMI

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

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

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

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

Art. 156

TRIVELLAZIONE ED ESCAVAZIONE DI POZZI PER LO SFRUTTAMENTO DI FALDE ACQUIFERE

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

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

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

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

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

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

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

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

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio Comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di

pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato, senza l'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 al precedente articolo 7.

Art. 157 TAGLIO DEI BOSCHI

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

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

Art. 158 APERTURA E MODIFICA DI PASSI CARRABILI E DI ACCESSI PRIVATI SU STRADE ED AREE PUBBLICHE

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

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

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

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

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

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti articoli 75 e 90.

Art. 159

IMPIANTI DI CAPATAZIONE 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 o altro.

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

SEZIONE V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO XIX

CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 160

ATTIVITA' DI VIGILANZA – ORGANO COMPETENTE E MODALITA'

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono nel territorio comunale, al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

Nel caso risultino accertate irregolarità o illegittimità nell'attività urbanistico – edilizia sul territorio comunale, il Sindaco adotterà le procedure sanzionatorie previste dalla legge 28.2.1985, n.47 e dalle norme di attuazione emanate dalla Regione Puglia.

Art. 162

DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa, ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola

unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

Art. 163

DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Art. 164

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

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

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

Art. 165

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

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

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

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

Art. 166

SANATORIA DELLE OCCUPAZIONI PERMANENTI DEL SOTTOSUOLO DI AREE PUBBLICHE O DI SPAZI SOGGETTI A PUBBLICO TRANSITO

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) di eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei tecnici comunali;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;

c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti da fognature o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito l'Ufficiale Tecnico Comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione Comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 167

OPERE GIA' CONCESSE O AUTORIZZATE

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui alla Sezione IV – Capitolo 18, devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

Art. 168
MISURE DI SALVAGUARDIA

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

Art. 169
DECADENZA DELLA COMMISSIONE URBANISTICO – EDILIZIA
COMUNALE

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione Comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico – Edilizia secondo quanto previsto dal precedente art. 12. dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico – Edilizia in funzione, comunque, decade.

Art. 170
NORME ABROGATE

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 171
ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione secondo le modalità fissate dalle leggi vigenti in materia.