



COMUNE DI FAEDIS

PROVINCIA DI UDINE

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con deliberazione consiliare n. 52 del 22.03.1985

Modificato con deliberazione consiliare n. 60 del 15.03.1990

Modificato con deliberazione consiliare n. 93 del 27.12.1999

Modificato con deliberazione consiliare n. 42 del 10.08.2000

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuto e ambito del regolamento edilizio

Il presente regolamento edilizio mezzo di attuazione della disciplina urbanistica nel territorio comunale (1).

Pertanto ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle norme di attuazione e dalle previsioni dello strumento urbanistico generale vigente, nonché dalle leggi e regolamenti statali e regionali vigenti.

Art. 2 - soppresso

Art. 3 - Principali definizioni in materia di costruzioni edilizie

A) Definizione di fabbricato o di fabbricato residenziale (3)

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

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

B) Definizione della destinazione d'uso (4)

Le destinazioni d'uso sono così definite:

1) residenziale

edifici o parte di essi destinati all'uso abitativo con esclusione di tutti quelli destinati ad uso alloggio turistico.

In questa destinazione sono compresi pure edifici o parte di essi destinati all'artigiano di servizio;

2) turistico

edifici o parti di essi destinati all'uso abitativo periodico o stagionale ovvero: villaggi turistici, alberghi per la gioventù, foresterie, abitazioni private anche singole per uso proprio o di terzi, attrezzature alberghiere in genere, ecc.;

3) direzionali

edifici o parti di essi destinati ad attività amministrative e/o professionali, quali: uffici, banche, ambulatori medici e laboratori medici e/o di analisi privati, cliniche private, sedi di enti e di associazioni, sedi di partiti, ecc.;

4) commerciale al minuto

edifici o parti di essi destinati ad attività di vendita di beni al consumatore finale.

In questa destinazione sono comprese anche le attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, quali: bar, ristoranti, trattorie, ecc.;

5) commerciale all'ingrosso

edifici o parti di essi destinati ad attività di vendita di beni ad altri commercianti, grossisti, dettaglianti, o ed utilizzateci professionali o ad altri utilizzatori; trasporto di merci e persone compreso;

6) artigianale ed industriale

edifici o parti di essi anche senza murature perimetrali, destinati alla produzione e/o trasformazione di beni e/o prestazione di servizi ad esclusione dell'artigianato di servizio alla residenza;

7) attività produttive agricole

edifici o parti di essi destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, nonché all'allevamento del bestiame non a carattere industriale;

8) spettacoli

edifici o parti di essi destinati ad ospitare teatri, cinematografi, auditori, ecc., in forma stabile e sede propria;

9) campeggi

impianti destinati ad ospitare attività ricettive complementari, attrezzati per la sosta ed il soggiorno di turisti in tende od altri mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

C) Definizioni relative alla composizione delle abitazioni

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

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

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

3) **Stanza (Vano utile).** Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto secondo le dimensioni minime previste dalla L.R. 44/85.

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

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

D) Definizioni dei concetti di superficie e di volume

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

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

3) Volume edilizio ai fini urbanistici è la cubatura risultante dal prodotto della superficie coperta dalla costruzione per la sua altezza. Sono esclusi dal computo del volume i porticati di proprietà privata destinati ad uso pubblico, in perpetuo e a titolo gratuito. Sono altresì esclusi i balconi, le logge e i ballatoi aperti su tre lati.

A) Fasi di lavoro di costruzione edilizia

Lavori iniziati - I lavori si dicono iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi.

(Per esempio: la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione si dice inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale e funzionale successione di operazioni).

Lavori in corso - si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

Lavori ultimati - (opere costruite) - I lavori di costruzione si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità a norma dell'art. 221 e seguenti T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265 e la domanda risulti corredata dai documenti di cui al successivo art. 51 del presente Regolamento.

B) Categorie dell'attività edilizia

- 1) Per nuove costruzioni si intendono, sia i fabbricati nuovi sorgenti su area libera, sia gli ampliamenti o sopraelevazioni di fabbricati esistenti, sia il volume corrispondente alla maggior superficie utile che si siano ricavati in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e/o edilizie.
- 2) Per manutenzione ordinaria (v. Circ. Min. LL.PP del 16/11/1977, n. 1918) si intendono gli interventi che riguardino le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e che non interessino le parti strutturali degli edifici.
Vanno in particolare considerate opere di manutenzione ordinaria le seguenti:
 - Tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni pavimentazione interne;
 - Riparazione di infissi interni ed esterni;
 - Sostituzione di tubi e scarichi;
 - Riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - Apertura e chiusura di porte e finestre interne.
- 3) Per manutenzione straordinaria si intendono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

"A) In particolare vanno comprese tra le opere di manutenzione straordinaria soggette ad autorizzazione le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con i regolamenti edilizi e con gli strumenti urbanistici approvati o adottati, qualora consistano:

- 1) nel rifacimento del rivestimento esterno degli edifici con cambiamento delle caratteristiche o con cambiamento delle coloriture;
 - 2) nella sostituzione di serramenti esterni con modifiche dell'aspetto tipologico;
 - 3) nello spostamento, apertura o soppressione di fori esterni;
 - 4) nella sostituzione di solai di copertura con cambiamento del tipo di materiale, sagoma e quota;
 - 5) nella realizzazione di nuovi impianti tecnologici;
 - 6) nella realizzazione di verande, bussole o simili a chiusura totale o parziale di poggiali, terrazze e ingressi.
- B) Sono opere di manutenzione straordinaria soggette a denuncia le opere da realizzarsi sul patrimonio edilizio esistente che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi adottati o approvati, qualora rispettino le seguenti condizioni:
- 1) non interessino la parte esterna dei muri perimetrali e non comportino modifiche della sagoma dell'edificio né aumento del numero delle unità immobiliari, né modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni o delle intere singole unità immobiliari;
 - 2) non consistano in una sostituzione di solai interpiano con modificazione della quota di imposta dei solai né in una sostituzione di solai di copertura;
 - 3) non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'immobile e alla sicurezza sismica;
 - 4) rispettino le originarie caratteristiche costruttive esterne qualora interessino gli immobili compresi nelle zone omogenee A degli strumenti urbanistici comunali adeguati al Piano urbanistico regionale, o immobili compresi nelle zone perimetrare, ai sensi dell'art. 21, secondo comma, delle "norme di attuazione" del P.U.R.G., ovvero ai sensi dell'articolo 17, quinto comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765, nei Comuni provvisti di strumenti urbanistici adeguati al medesimo Piano urbanistico regionale;
 - 5) consistano nel rifacimento totale dell'intonacatura e del rivestimento esterni degli edifici, purché vengano mantenute le caratteristiche e le colorazioni in essere, nella sostituzione dei serramenti esterni con mantenimento dell'aspetto tipologico con

cambiamento del tipo di materiale, e quelle necessarie ad integrare e realizzare servizi igienico - sanitari.

In caso di interventi soggetti in parte ad autorizzazione ed in parte a denuncia, si fa riferimento per le relative richieste ai manufatti interessati dai diversi tipi di interventi.

4) Per restauro e risanamento conservatorio si intendono interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi esterni all'organismo edilizio.

5) Per ristrutturazione edilizia si intende qualsiasi intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono in generale il ripristino o la sostituzione di uno o più elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Vanno in particolare compresi sotto questa voce i seguenti interventi:

a) sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e, quando se ne varino le quote, delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture);

b) modifica della posizione, dimensione e pendenza degli elementi di collegamento in verticale (scale, rampe, ascensori, montacarichi, ecc.).

6) Per ristrutturazione urbanistica si intende qualsiasi intervento 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.

C) Altre definizioni edilizie

1) Per piani dell'edificio si intendono gli elementi tecnici e geometrici (impalcati orizzontali) nei quali si divide per altezza una casa, compreso il piano terra.

2) Per volumi tecnici si intendono, di norma, i volumi che in una costruzione sporgono oltre la sagoma dell'edificio, come ad esempio la prosecuzione del vano scala per l'accesso al tetto - terrazzo, il vano per la cabina dell'ascensore, i comignoli.

3) Per recinzione si intende l'atto di circondare completamente uno spazio con palizzata, steccato, muro, siepe o simili, al fine di delimitarlo o interdirlo.

Art. 4 - Pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti

Si intendono per pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (ai fini della legge n. 94/82, art. 7, secondo comma, punto a) le seguenti opere:

- autorimesse, nella misura massima di una per abitazione;
- centrali, termiche;
- depositi di immondizie;
- volumi tecnici;
- lavanderie e stenditoi;
- impianti di captazione dell'energia solare o eolica;
- allacciamenti alle reti tecnologiche urbane;
- pozzi per lo sfruttamento della falda acquifera;
- tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico e privato.

Art. 5 - Definizioni di particolari elementi architettonici

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

cortile: è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche locali abitabili, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione

sia determinata da muri di cinta aventi un'altezza maggiore o uguale a m 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiore a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

lastrico solare: è la copertura di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da essa emergenti; l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio del lastrico;

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

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

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

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

patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a ml. 6.00, e altezza delle pareti circostanti non superiore a ml 4.00.

Art. 6 - Definizioni per l'edilizia residenziale pubblica

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica, ai sensi della legislazione vigente, valgono inoltre le seguenti definizioni:

1) VC - Volume complessivo edificato (mc)

Ai fini della verifica del costo a metro cubo fissato dal CER, il volume complessivo edificato si calcola moltiplicando la superficie coperta complessiva di ogni piano (esclusi i balconi e comprese le logge incassate e gli spazi porticati) per l'altezza complessiva di ciascun edificio (o porzione di edificio) dal pavimento finito del piano cantinato, seminterrato o porticato, al calpestio del terrazzo di copertura, compresi i volumi tecnici: nel caso di copertura a tetto si considera il volume effettivo determinato dall'estradosso delle coperture. In ogni caso è prescritto il rispetto dei limiti di costo relativi al metro quadrato di superficie utile abitabile stabiliti dal CER.

2) VT - Volume totale dell'edificio (mc)

Il volume totale dell'edificio in mc vuoto per pieno, di cui all'art. 19 della Legge n. 513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:

- alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie utile abitabile;
- alle logge, anche se incassate, ed ai cavedi;
- ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra - corsa degli ascensori;
- ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto: nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio, di copertura lo spessore convenzionale di cm 25.

Le superfici degli alloggi sono moltiplicate per l'altezza convenzionale di m. 2,95, mentre le superfici dei locali a piano terra o a piano seminterrato sono moltiplicate per la relativa altezza netta, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinata nella misura di cm 25.

3) SA - Superficie utile abitabile (mq)

Per superficie utile abitabile, ai fini dell'applicazione del costo massimo a metro quadrato, di cui al DM 3/10/75, si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di

murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi. Gli spazi per armadi a muro possono essere portati ad incremento della superficie utile per non più del 2% della superficie massima prevista dall'art. 5 della Legge 2/7/49 n. 408.

4) AV - Altezza virtuale (m)

L'altezza virtuale relativa ad ogni intervento non può essere superiore a m. 4,50. Essa si calcola come rapporto fra il volume totale dell'edificio (o degli edifici), misurata secondo i criteri del precedente parametro VT e la somma delle superfici utili abitabili, misurate secondo i criteri del precedente parametro SA.

5) Invariabilità delle superfici nette abitabili di progetto.

Qualora, in sede di esecuzione dei lavori, siano adottate strutture portanti di ingombro superiore o inferiore a quello previsto nel progetto, dovrà essere garantito il mantenimento delle superfici nette abitabili, aumentando o diminuendo le dimensioni del corpo di fabbrica.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione primaria

Per opere di urbanizzazione primaria si intendono le seguenti opere:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) rete idrica;
- d) fognature;
- e) rete dell'elettricità e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato (nuclei elementari di verde al servizio delle abitazioni).

La localizzazione e il dimensionamento di tali opere viene effettuata sulla base delle leggi vigenti, delle previsioni e delle norme del programma di fabbricazione, e viene specificata con gli strumenti urbanistici attuativi e in sede di rilascio della concessione edilizia.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione secondaria

Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Il dimensionamento e la localizzazione di tali opere sono connesse agli abitanti insediati e insediabili e alla loro distribuzione sul territorio. Il programma di fabbricazione, sulla base delle Leggi vigenti e degli standards del PUR, indica la localizzazione delle opere esistenti e di quelle necessarie per raggiungere lo standard.

Art. 9 - Superficie fondiaria corrispondente: pertinenza urbanistica (5)

All'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche ogni volume edilizio esistente, o da costruire ma provvisto di concessione, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente, secondo quanto disposto dall'art. 7 della L.R. 4.5.73, n. 39.

Lo stesso effetto consegue alle nuove concessioni edilizie, rilasciate successivamente a tale evento. Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue funzionalmente a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici fissati nelle norme di attuazione dello

strumento urbanistico.

Per detti volumi edilizi esistenti la superficie fondiaria ad essi corrispondente può risultare inferiore a quella derivante dagli indici. In tali casi non saranno ammesse ricostruzioni eccedenti l'indice di densità prescritto. La demolizione totale o parziale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui all'art. 15. Eventuali compravendite o frazionamento di fondi successivi al momento della costituzione della pertinenza urbanistica, ai sensi del primo comma, non incide su quest'ultima.

Art. 10 - soppresso

Art. 11 - soppresso

NOTE AL CAPO I

(1) Art. 1 – L.R. 23/68 e succ. mod. e int., art. 1, 1° comma.

(2) Art. 2 – Art. 20 DPR 15 Giugno, 1959, n. 393. Testo unico delle norme sulla circolazione stradale, che di seguito si riporta: "Art.20 – Definizione dei veicoli – Ai fini delle presenti norme si intendono per veicoli le macchine guidate dall'uomo e circolanti sulla strada, escluse quelle sprovviste di motore per uso di bambini o invalidi".

Per quanto riguarda l'obbligatorietà della concessione o autorizzazione, anche per costruzioni o manufatti precari, è opportuno confrontare la vasta giurisprudenza in materia.

(3) Art. 3–p.A), Circolare dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica del 7/4/1970, n. 1510.

(4) Art. 3–p.B), Vedi DPGR 23/6/1982, n. 0281, art. 7.

(5) Art. 9 – Vedi Circolare dell'Assessorato Regionale dell'Urbanistica n. 6315 del 31/7/1973, n. 6315 lett. C.

CAPO II - COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA E ALTRI ORGANI

Art. 12 - Formazione della Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta dai seguenti membri:

a) di diritto:

1 - Sindaco o Assessore da lui delegato, che la presiede;

2 - Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato;

3 - Responsabile dei Servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L. (nel seguito Responsabile dell'U.S.L.);

4 - dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato (1).

La partecipazione del Responsabile di cui al precedente p. 3 ai lavori della Commissione non sostituisce l'autonomo parere del medesimo funzionario prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265 (2).

b) elettivi.

Da n. 5 membri nominati dalla Giunta Comunale scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica. Di esse almeno un terzo deve essere costituito da tecnici laureati o diplomati.

Da n. 1 membro esperto in materia di tutela ambientale e paesaggistica per l'espletamento dei compiti previsti da titolo X della Legge Regionale n. 52/91 in materia di protezione delle bellezze naturali.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un tecnico del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

Le funzioni di segretario possono altresì venire svolte da un componente della stessa

Commissione di volta in volta individuato nelle singole sedute dal Presidente.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica quanto il Consiglio Comunale.

Il competente elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente da esso sostituito. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al suo funzionamento vengono applicate le disposizioni del T.U.L.C.P. approvato con R.D. 03.03.1934, n. 383, regolanti casi analoghi.

Art. 13 - Attribuzioni della Commissione

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa giudica della qualità architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché della loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di leggi ed altri regolamenti.

Art. 14 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni

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

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati e all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale. I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere, il parere dato, ed anche le eventuali dichiarazioni contrarie dei singoli Commissari.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Il registro è vidimato prima dal suo uso dal Sindaco previa numerazione di esso, pagina, per pagina. Del parere della Commissione il Segretario fa annotazione sulla domanda edilizia esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura:

N°: ESAMINATO DALLA C.E.C.

IN DATA _____

CON ESITO FAVOREVOLE/SFAVOREVOLE

CON OSSERVANZA DI TUTTE LE NORME FISSATE NELL'ALLEGATA C.E.

IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE L'UFFICIALE SANITARIO.

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale tutte le volte che il Presidente in accordo con l'U.T. comunale lo ritenga necessario.

Art. 15 - Ufficio Tecnico Comunale

I funzionari dell'Ufficio comunale competente redigono per ogni domanda o denuncia pervenuta una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, e inoltre fornisce le ulteriori documentazioni necessarie.

E' inoltre compito dei suddetti funzionari la tenuta e il costante e tempestivo aggiornamento di una mappa catastale sulla quale debbono essere indicate con particolare colorazione e simbologia le aree costituite in pertinenza urbanistica, ai sensi del combinato disposto degli articoli 7 e 12 della L.R. n. 39 del 04 Maggio 1973, di edifici o manufatti autorizzati con concessione, ed inoltre riportati gli estremi di quest'ultima. Tale mappa è posta a libera consultazione del pubblico.

Art. 16 - Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L.

Il parere prescritto dall'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934, n. 1265, salvo che particolari ragioni richiedano diversamente, viene espresso mediante visto da apporsi sugli elaborati del progetto. Detto parere ha natura obbligatoria e vincolante.

NOTE AL CAPO II

(1) Art. 12 - Art. 31, lettera m), L. 27.12.1941, n. 1750 confermata con legge 13.05.1961, n. 469.

(2) Art. 12 - Art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934, n. 1265.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 17 - Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, salvo le riduzioni e le esenzioni previste espressamente con legge, e l'esecuzione delle opere di cui al successivo comma è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere e i lavori qui di seguito elencati:

Art. 17

- 1) opere di urbanizzazione primaria o singole parti di esse;
- 2) nuove costruzioni compresi i tipi prefabbricati o trasferibili, quando - in quest'ultimo caso - siano stabilmente fissati al suolo o collegati in via continuativa ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione;
- 3) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- 4) modifiche nell'ubicazione di costruzioni smontabili o trasferibili;
- 5) modifiche di destinazione d'uso del manufatto, dell'edificio o di singole parti o locali di essi;
- 6) costruzione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- 7) apertura e ampliamento di cave e miniere;
- 8) opere di ristrutturazione edilizia e urbanistica;
- 9) installazione di impianti di depurazione;
- 10) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- 11) opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune o di altri enti pubblici territoriali;
- 12) movimenti di terra, per opere agricole, relative alla realizzazione di terrazzamenti;
- 13) costruzione di passi carrabili su strade, piazze pubbliche e private, soggette al pubblico transito, anche quando tali spazi non appartengono all'Amministrazione comunale e l'ente o il privato proprietario abbiano già rilasciato l'autorizzazione di competenza".

Si precisa che l'introduzione di una previsione circa i movimenti di terra per opere agricole sia opportuna considerando le caratteristiche morfologiche del territorio comunale per dare così, al Comune, la possibilità di valutare in sede di Commissione edilizia la portata degli interventi progettati dai punti di vista idrogeologico, geologico e ambientale.

Art. 18 - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, ove il caso, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente articolo (1).

Art. 19 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L., i seguenti lavori e attività:

- "1) le opere di manutenzione straordinaria descritte all'art. 3 punto F 3) A del presente regolamento edilizio;
- 2) opere di restauro e risanamento conservativo;
- 3) opere costituenti pertinenza ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- 4) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a ciclo aperto;
- 5) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli o affissi pubblicitari o indicatori, lumi, memorie e monumenti;
- 8) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- 9) la sosta continuata di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico destinato a parcheggio;
- 10) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 11) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni;
- 12) l'uso di acque e scarichi pubblici;
- 13) la trivellazione per la realizzazione di pozzi per lo sfruttamento di falda acquifera;
- 14) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- 15) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico e privato;
- 16) 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 dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari;
- 17) l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti in giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale.

Le opere contemplate al punto 1) non devono interessare le parti di immobili vincolate ai sensi della L. 1.6.1939 n. 1089 e immobili inclusi in aree vincolate ai sensi della L. 29.6.1939 n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni limitatamente alle modifiche riguardanti l'esterno".

Art. 20 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni all'incolumità pubblica e privata fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al succ. art. 24.

Art. 21 - Opere urgenti e indifferibili

Le opere di assoluta urgenza e indifferibilità possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 153 del T.U. del 1915, n. 148, o ordinate dall'autorità giudiziaria.

Art. 22 - Opere e lavori soggetti a denuncia

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 17 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 19 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili in aree vincolate ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497, o dichiarati a norma di legge di interesse storico, artistico o ambientale, o comunque riconoscibili come tali:

- a) le opere di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, punto F 2), del presente

- Regolamento;
- b) le opere di manutenzione straordinaria indicate all'art. 3 punto F 3) B del presente Regolamento;
 - c) opere riguardanti la collocazione e modifica o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni o in aderenza alle facciate e distributori automatici e comunque escluse le zone A per le quali è necessaria l'autorizzazione di cui all'articolo 1;
 - d) sondaggi geognostici;
 - e) opere provvisorie;
 - f) mostre campionarie provvisorie all'aperto.

Art. 23 - soppresso

NOTE AL CAPO III

- (1) Art. 18 - Ad es. per realizzare opere di edilizia convenzionata, ai sensi degli artt. 7-8 della legge 10/77.
- (2) Art. 22 - v. art. 7, quarto comma, del testo coordinato del D.L. 23 Gennaio 1982 n. 9 e della legge 25.03.1982, n. 9A, a cura del Ministero di Grazia e Giustizia (G.U. 05.04.1982. n. 93).
- (3) Art. 23 - Vedi legge 28.01.1977. n. 10 e DPR n. 0281 del 23/06/1982.

CAPO IV

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 24 - Richiesta di concessione

La domanda per ottenere la concessione a eseguire le opere indicate nei precedenti artt. 17-18 devono essere redatte in carta da bollo e indirizzate al Sindaco. Dette domande devono contenere:

- a) Nome e cognome, domicilio e numero di codice fiscale e firma del richiedente.(1)
Se il richiedente (2) non è proprietario della area, la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario.
Se il proprietario o avente titolo è una persona giuridica la domanda va avanzata da parte degli organi che ne hanno la rappresentanza;
- b) nome, cognome e firma del progettista che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, dottore in agraria, geometra, perito industriale, nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al relativo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione di inizio lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo 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 possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire "in economia" quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) la proposta di costruzione della pertinenza urbanistica, di cui all'art. 12 della L.R. n. 39/73, sull'area interessata;
- a) l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28.01.77 n. 10;
- b) l'impegno di accertare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente (qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le

dichiarazioni di accettazione, denunciando entro congruo termine gli eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione) e del collaudatore ai sensi della L.R.7/1/83 n. 3;

- d) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od ente cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;
- e) la documentazione attestante che il richiedente rientri fra gli aventi titoli legittimati (3);
- f) l'eventuale titolo per la richiesta di esenzione ai sensi dell'art. 9 della L. 10/77 e successive modifiche.

La domanda di concessione con i relativi documenti deve essere presentata in triplice copia.

Art. 25 - Progetto allegato alla domanda di concessione

A) Nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ristrutturazione edilizia

Il progetto da allegare alla domanda di concessione da presentare in duplice copia, è composto dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5000, con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal comune su richiesta dell'interessato;

2) una planimetria catastale dalla quale risultino:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) prospetti in scala 1:100

devono essere disegnati a semplice contorno senza ombre o colore, comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici, e contenenti le indicazioni dei materiali nonché - nelle zone in serie chiusa - i prospetti degli edifici confinanti. Qualora il progetto comporti opere di sistemazione esterne (muri, scale, strade, recinzioni, ecc.), i prospetti di tali opere devono apparire assieme a quelli dell'edificio progettato;

8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, qualunque sia la fonte energetica utilizzata (4);

9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico delle leggi e regolamenti vigenti (5);

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, dello schema dettagliato del rifornimento di acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;

12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala opportuna, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.;

13) asseverazione del progettista strutturale, ai sensi della L.R. 7/1/85. n. 3 art. 2.

Potranno essere presentate o eventualmente richieste al fine di una maggiore conoscenza del progetto, una descrizione dell'opera, particolari architettonici, prospettive, fotomontaggi, modelli, studi dell'ambiente, schemi e descrizioni di impianti tecnologici, determinazione di punti fissi di linea e di livello, ecc. Per i progetti di modifiche e restauro potrà essere limitato il numero dei disegni ed il loro contenuto, quando la modesta entità delle opere lo consenta. Per l'esecuzione di qualsiasi opera che modifichi lo stato attuale all'interno o all'esterno di fabbricati di interesse artistico o storico, soggetti alla legge 01.06.1939, n. 1089, dovrà richiedersi il nullaosta alla competente Soprintendenza ai Monumenti.

Sono egualmente subordinati all'approvazione della Soprintendenza i progetti per lavori di qualsiasi genere che modifichino lo stato esistente delle località d'insieme o delle bellezze individue vincolate ai sensi della legge 26.09.1939, n. 1497.

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

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

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

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

Nel caso che le acque luride debbano allontanarsi utilizzando tubazioni o corsi d'acqua privati, deve essere allegata alla domanda anche copia delle relative concessioni, e nel caso la costruzione non si allacci alla fognatura comunale, deve essere allegato il progetto di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride redatto secondo la

legislazione vigente (6) approvato dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamentazioni comunali, 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 nullaosta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dall'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Soprintendenza alle Antichità e degli Uffici regionali competenti ai sensi dell'art. 82 del DPR 24.07.1977, n. 616 (7), nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori dal centro abitato (8). Per le opere e lavori da eseguire nelle zone considerate sismiche e in quelle incluse nell'elenco degli abitati da consolidare ai sensi delle leggi vigenti (9) deve inoltre essere esibita l'autorizzazione dell'ufficio competente.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda 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 nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per le concessioni onerose deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo dei volumi e delle superfici imponibili, ai fini della determinazione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione, e delle superfici Su e Snr (nei fabbricati residenziali) per il calcolo del con tributo relativo 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 utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 19), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia autenticata dell'autorizzazione suddetta.

A) Strade e relativi manufatti

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

- 1) estratto dello strumento urbanistico comunale in scala 1:5000 o del piano attuativo in cui l'opera è compresa;
- 2) una planimetria in scale 1:1000 dalla quale risultino:
 - orientamento
 - tracciato di progetto
 - numeri catastali dell'area di sedime e delle proprietà circostanti
 - strade e piazze con toponomastica
 - quote altimetriche o curve di livello
 - allineamenti e quote dello strumento urbanistico
 - ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;
- 3) una planimetria della strada elaborata su piano rilevato in scala non inferiore a 1:500, dalla quale risultino:
 - tracciato stradale
 - individuazione delle sezioni
 - quote altimetriche con indicazione di un caposaldo sempre individuabile ed inamovibile
 - asse della fognatura e diametri relativi;
- 4) profilo longitudinale della strada in scala non inferiore a 1:500 per le lunghezze e a 1:200 per le altezze, dal quale risultino:

- sezioni
- distanze parziali e progressive
- quote terreno e quote di progetto
- livellette
- rettili e curve
- fognatura stradale e diametri relativi;

5) sezioni trasversali della strada in scala non inferiore a 1:200, dalla quale risultino:

- area di occupazione
 - quote di terreno e quote di progetto
 - dimensione della sede stradale
 - sezione di scavo e di riporto
 - manufatti
 - sezione stradale tipo con caratteristiche dei materiali;
- 1) piante, sezioni e prospetti dei manufatti in scala adeguata;
- 2) relazione tecnica - illustrativa del progetto.

A) Fognature

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

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

- orientamento
- manufatto progettato ed edificio cui si riferisce
- edifici esistenti
- strade e piazze con la toponomastica
- delimitazione del lotto di fabbrica e della proprietà
- ogni altro elemento necessario alla chiara individuazione dell'ubicazione dell'opera;

2) una pianta quotata in scala 1:100 del piano terreno e dell'eventuale scantinato dell'edificio dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni
- tracce, diametri, pendenze, quote di livello di fondo delle tubazioni, bocche e pozzetti di ispezioni, caditoio, altri eventuali manufatti e particolari fino all'attacco della fognatura stradale, quando esiste, fosse biologiche eventuali od altri sistemi di smaltimento delle acque e dei liquami;

3) una pianta quotata in scala 1:100 del piano tipo dalla quale risultino:

- destinazione dei vani
- posizione e dimensione degli scarichi verticali interni ed esterni;

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

B) Impianti tecnologici fissi

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

1) planimetria e profili in scala adeguata

2) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti, ove ritenuto necessario da parte del Comune

3) relazione tecnico - illustrativa del progetto.

Gli elaborati grafici del progetto devono essere nitidamente disegnati e riprodotti su materiale idoneo, ripiegati nel formato 210x297 mm. e muniti dell'indicazione della scala grafica.

"E) Opere di trasformazione dell'ambiente agrario

Per opere di trasformazione dell'ambiente agrario implicanti movimenti di terra gli elaborati consisteranno in:

1) planimetria catastale;

2) rappresentazione planialtimetrica in scala non inferiore a 1:5.00 dello stato di fatto con evidenziate le costruzioni, canali, infrastrutture, scavi e con indicato un caposaldo

sempre individuabile e inamovibile;

- 3) progetto della trasformazione completo di planimetria e sezioni in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:500;
- 4) relazione illustrativa con evidenziati i provvedimenti previsti per assicurare la stabilità idrogeologica, la ruscellazione, la copertura vegetale ed in genere il rispetto dell'ambiente.

Per ogni modifica ai progetti approvati è necessario un progetto di variante con lo stesso regime giuridico e procedurale dell'originario".

"F - Opere di manutenzione straordinaria:

Per le opere di manutenzione straordinaria indicate all'art. 3 punto F 3) B, 1), 2), 3), 4), contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che descriva le opere da compiersi e dichiarare il rispetto delle norme costruttive, statiche, di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Contestualmente alla denuncia di accatastamento, sarà inviata copia delle planimetrie al Comune.

Per le opere di cui al punto 5), dell'art. 3 punto F 3) B, la relazione di cui al secondo comma potrà essere sottoscritta dal proprietario o dagli aventi titolo ad eseguire i lavori".

Art. 26 - soppresso

Art. 27 - soppresso

Art. 28 - soppresso

Art. 29 - soppresso

Art. 30 - Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 25 e 26 vige anche per le autorizzazioni nei casi in cui vengano richiesti dalla C.E. e nel caso di opere riguardanti gli edifici vincolati con la legge 1089/39, per l'abbattimento degli alberi.

Art. 31 - soppresso

NOTE AL CAPO IV

(1) Art. 24 – Ovviamente i richiedenti possono essere più d'uno.

(2) Art. 24 – Il richiedente può essere il proprietario oppure un soggetto avente altro titolo reale sull'area interessata, nei limiti in cui gli sia giuridicamente riconosciuta la disponibilità della stessa (art. 4 l. 28.10.77 n.10).

Così il superficiario può chiedere la concessione per ogni tipo di opera al di sopra del suolo, perché a norma dell'art. 952, 1° comma C.C. il superficiario è parificato al proprietario almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo; l'usufruttuario, che non può godere la cosa rispettandone la destinazione economica (art. 981 c.c.), può chiedere la concessione per opere di straordinaria manutenzione e per restauro conservativo (mentre ad esempio non può chiedere la concessione di edificare su un terreno agricolo, reso edificabile da uno strumento urbanistico, perché in tal modo muterebbe la destinazione, ecc.).

(3) Art. 24 – Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione (a ulteriore chiarimento della nota 2):

-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 concessione riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art. 2;
 - titolare del diritto d'uso (art. 1021 c.c.) per le richieste di autorizzazione e di concessione di cui al punto precedente;
 - locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
 - titolare di diritto di servitù prediale, limitatamente alle richieste di autorizzazione o concessione riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comprendenti 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.
- (4) Art. 25 – L. 05.08.78, n. 457, art. 56.
- (5) Art. 25 – L. 30.04.76, n. 373; DM 10.03.77; DPR 28.06.77, n. 1052.
- (6) Art. 25 – vedi legge 10.05.1976, n. 319 e successive modifiche e regolamenti.
- (7) Art. 25 – Per l'attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22.07.75, n. 382, vedi art. 82 – Beni ambientali – del DPR 24.07.1977, n. 616.
- (8) Art. 25 – Al proposito v. circ. Ministero LLPP – Direzione Generale Urbanistica n. 5980 del 30.12.70.
- (9) Art. 25 – Vedi art. 13, legge 09.07.1974, n. 64.

CAPO V – RILASCIO DELLE CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 32 - Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione è subordinato al rispetto delle norme del presente regolamento e degli strumenti urbanistici comunali generali e attuativi.

La concessione è rilasciata dal sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, con le procedure e con gli effetti delle leggi vigenti.

Il Sindaco approva o respinge i progetti, dopo che la Commissione Edilizia ha espresso il parere di competenza.

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

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.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia.

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

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

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata

all'interessato non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione comunale.

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 purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari (1).

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 04 Maggio 1973, n. 39 (3).

La concessione di costruzione costituisce la pertinenza urbanistica sui fondi computati, ai sensi dell'art. 7 della citata L.R. n. 39, e a tal fine la indica specificatamente in forma descrittiva e, quando ciò si renda necessario, anche grafica (2).

Art. 33 - Concessioni per la costruzione di abitazioni o per recupero del patrimonio edilizio esistente

Fino al termine stabilito dalla L. 94/82 e dalle successive proroghe la domanda di concessione a edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni od al recupero del patrimonio edilizio esistente che non riguardino edifici vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, previa corresponsione degli oneri dovuti ai sensi della legge 28/01/1977 n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

Le autorizzazioni, i nulla-osta, i visti ed ogni altro atto previsto da norme dello Stato, regionali o comunali, nel procedimento per il rilascio della concessione a edificare, qualora non intervengano nel termine di sessanta giorni decorrenti dalla presentazione della domanda, si intendono assentiti.

La domanda di concessione deve essere corredata dei provvedimenti abilitativi anche se i lavori o le opere da eseguire siano stati assentiti con le modalità di cui al precedente comma.

Dopo il 31 Dicembre 1984, in caso di mancanza di provvedimenti legislativi di proroga del termine suddetto o di nuova regolamentazione della materia, si intendono ripristinare le procedure di cui alla legge 17 Agosto 1942, n. 1950, e successive modifiche e integrazioni, art. 31, comma sesto e settimo.

Le disposizioni di cui al primo e secondo comma si applicano per gli interventi da attuare su aree dotate di strumenti urbanistici attuativi vigenti ed approvati non anteriormente all'entrata in vigore della legge 06.08.1967, n. 756, nonché quando la concessione è atto dovuto in forza degli strumenti urbanistici vigenti ed approvati non anteriormente alla predetta data.

Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo che abilita alla costruzione di opere previste negli elaborati progettuali, nell'ipotesi contemplata dal precedente primo comma, tiene luogo della concessione una copia dell'istanza presentata al comune per ottenere l'esplicito atto di assenso da cui risulti la data di presentazione dell'istanza medesima.

Resta fermo che le sanzioni contemplate dagli articoli 15 e 17 della legge 28.01.1977 n. 10 si applicano anche ai soggetti che abbiano presentato le istanze di cui al primo comma del presente articolo qualora le opere assentite a sensi delle disposizioni richiamate siano state eseguite e risultino in contrasto con le norme di legge, con le norme del vigente

strumento urbanistico e del presente Regolamento edilizio, ovvero con i vincoli posti a tutela dei beni ambientali e architettonici.

Art. 34 - Contenuto dell'atto di concessione

L'atto di concessione deve enunciare l'oggetto, indicare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione da pagare all'atto del rilascio, le modalità e le garanzie per il pagamento della quota del costo di costruzione ovvero l'indicazione del titolo o della motivazione, per cui il concessionario fruisca di eventuali esenzioni.

Il testo deve contenere inoltre la costituzione in pertinenza urbanistica della costruzione autorizzata dell'area necessaria mediante indicazione dei dati catastali e, quando ciò in casi particolari non sia sufficiente, mediante individuazione grafica allegata (articolo 12 – legge regionale 04 maggio 1973, n. 39), nonché l'attestazione motivata, nei casi considerati dall'art. 15 della legge regionale 04 maggio 1973, n. 39 della ricorrenza delle condizioni ivi previste.

Il provvedimento concessorio determinerà che il pagamento della quota del costo di costruzione avvenga dopo l'ultimazione dei lavori e comunque il pagamento dovrà essere concluso entro il termine massimo di sessanta giorni dalla ultimazione dell'opera.

Il rispetto degli anzidetti impegni sarà garantito da apposita fidejussione bancaria o polizza di assicurazione.

Il testo della concessione, oltre a tutti i pareri, autorizzazioni o nulla-osta prescritti preventivamente dalla vigenti leggi, deve, inoltre, menzionare il parere obbligatorio e vincolante del responsabile dell'ufficio di igiene pubblica ed ecologia dell'U.S.L. e quello obbligatorio ma non vincolante della Commissione Edilizia. Quando questo ultimo sia stato negativo, la concessione dovrà contenere altresì i motivi che hanno indotto il sindaco a dissentire da esso.

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

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

Art. 35 - Efficacia e validità della concessione – Responsabilità

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

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

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 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. 36 - Termini della concessione

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati entro 1 (uno) anno dalla data del

rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile entro 3 (tre) anni dal rilascio e nello stesso termine deve essere stata presentata domanda ai sensi dell'articolo 49 del presente Regolamento Edilizio.

Se il concessionario decade dal termine iniziale dovrà muovere nuova istanza di concessione, ma non dovrà corrispondere nuovamente i contributi relativi.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco, sul 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 sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi.

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata, e in occasione del rilascio della quale andranno corrisposti i relativi contributi. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine fissato nella concessione a suo tempo rilasciata.

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.

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 e particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti di progetto non preventivamente autorizzate;
- c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 37 - Concessioni edilizie speciali. Deroghe

Qualora le singole norme dello strumento urbanistico comunale lo consentano o lo prevedano espressamente è ammesso, entro i limiti ivi previsti, l'esercizio della deroga alle suddette norme per la realizzazione di edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, secondo la procedura successivamente prevista (3).

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

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

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

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

All'istruttoria delle domande si provvede ai sensi dei relativi articoli.

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

Il Sindaco, d'ufficio, richiederà il prescritto nulla-osta regionale (4) allegando tutta la documentazione dell'istruttoria come sopra illustrata.

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

Art. 38 - soppresso

Art. 39 - Opere eseguite da amministrazioni dello Stato:

conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti.

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della legge urbanistica 17.08.42, n. 1150, l'Amministrazione statale committente è tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformità alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciate dall'Amministrazione regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto, e ciò anche ai fini di cui al quarto comma dell'art. 32 della menzionata legge urbanistica (5).

Art. 40 - Opere eseguite da enti pubblici su aree demaniali:

conformità alle prescrizioni urbanistico-edilizie vigenti

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento edilizio. Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia. L'Ente committente le opere provvederà in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Art. 41 - Volture

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

La volturazione della concessione richiede il preventivo assenso del Sindaco nella forma della semplice annotazione da effettuarsi in calce alla concessione originaria.

Tale assenso comporta in ogni modo la verifica del permanere della piena disponibilità dell'area ai fini edificatori e della costituita pertinenza urbanistica di cui al combinato disposto degli articoli 7 e 12 della L.R. 04.05.1973, n. 39.

Art. 42 - Modalità per le autorizzazioni

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

Il Sindaco, sentiti il Tecnico comunale ed il Responsabile del servizio di igiene pubblica ed ecologica, 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, della igiene e dell'incolumità pubblica. Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Tale disposizione non si applica per gli edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1089/39 e 1497/39.

Per gli interventi riguardanti opere costituenti pertinenze o impianti tecnici al servizio di edifici già esistenti, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a ciclo libero, le opere di demolizioni, i reinterri e gli scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Alle istanze previste dal presente articolo si applicano le disposizioni dell'art. 33, in quanto compatibili.

Art. 43 - 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, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere 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.

Per qualsiasi dubbio procedurale si procede in analogia con la concessione.

Art. 44 - Varianti

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario (6).

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

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

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno nei termini di validità

della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni.

Non si ha variante ma nuovo progetto ad ogni effetto quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizione planivolumetrica e, in genere, quando si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione parziale del primo (7).

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 ai vincoli previsti dalle leggi 01.06.1939, e 29.06.1939, n.1497.

Art. 45 - soppresso

NOTE AL CAPO V

(1) Art. 32 - Sull'argomento è opportuno confrontare la sentenza n. 285 del 9/11/76 Regione Sardegna di seguito riportata: "Edilizia e urbanistica - Licenza di costruzione - Rilascio - Ad uno solo dei comproprietari - Legittimità".

"Legittimamente il Sindaco rilascia la licenza di costruzione ad uno dei comproprietari del "manufatto da trasformare, il quale ne abbia dimostrato la disponibilità senza tenere conto alcuno dell'opposizione, presentata da uno degli altri comproprietari al rilascio della licenza medesima".

(2) Art. 32 - Artt. 7, 12 della L.R. 4.5.1973, n. 39;

- Circolare dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica 31/7/1973, n. 6315/Urb. 7.409.9, paragrafo C, pag. 6 e segg.

(3) Art. 37 - Art. 41 quater L. 17 agosto 1942, n. 1150.

Circolari dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica n. 1732/Urb. 7.409.3 del 17 aprile 1970 e n. 5800/Urb. 7.409.5 del 25 luglio 1972.

(4) Art. 37 - Da rilasciarsi da parte del Dirigente del Servizio regionale della Pianificazione Urbana (art. 14. L.R. 4/5/73, n. 39).

(5) Art. 39 - Anche art. 22 D.P.R. 26.B.1965, n. 1116.

(6) Art. 44 - Principio pacifico in dottrina e giurisprudenza:

così il Consiglio di Stato, Sez. V, n.ro 1838 del 10.12.1968.

(7) Art. 44 - Circolare dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica 17.4.1970, n. 1732/Urb. 7.409.3, paragrafo B.

Art. 46 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare della concessione o il Direttore dei lavori deve chiedere 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 o da demolire;

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, i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria di competenza comunale.

Alla comunicazione di cui al 1° collima devono essere allegati:

- l'attestazione del Direttore provinciale dei lavori pubblici, dell'avvenuta comunicazione

- denuncia di cui alla L.R. 7/1/1985, n. 3, art. 2;
- il nominativo del collaudatore delle opere strutturali.

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 inottemperanza o ritardo i termini previsti dal presente Regolamento Edilizio rimangono sospesi.

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

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

CAPO VI

Art. 47 - Inizio e termine dei lavori

Il titolare della concessione di cui all'art. 24 e dell'autorizzazione di cui all'art. 27 deve comunicare al Sindaco la data di inizio dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio.

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

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

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quinto comma della legge 17.8.1942, n. 1150.

In mancanza della dichiarazione di inizio lavori, di cui al primo comma del presente articolo, oltre alle sanzioni previste dal presente Regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione di costruzione.

Art. 48 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico - Materiali d'impiego e di risulta

Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità. L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nella concessione edilizia, fermo il rispetto delle oltre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.

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

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

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

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

Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14.09.1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche. E' altresì fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio.

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

Art. 49 - Deposito in cantiere della concessione edilizia e dei disegni

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

Art. 50 - Interruzione dei lavori

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

Art. 51 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Nessuna opera edilizia, per cui a suo tempo sia stata rilasciata concessione, può essere adibita all'uso che le è proprio prima di essere dichiarata agibile e/o abitabile da parte del Sindaco. (1)

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 statico dell'opera, il certificato di agibilità e/o abitabilità. Contemporaneamente deve depositare presso l'Ufficio Tecnico comunale i seguenti documenti:

- il certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori attestante la rispondenza dell'opera al progetto ed alle norme di legge, del regolamento edilizio e degli altri strumenti urbanistici disciplinanti l'area interessata;
- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- certificato di collaudo statico e attestati sulla verifica dell'osservanza delle norme sismiche per le costruzioni ai sensi della legislazione vigente (2);
- dichiarazione circa l'applicazione della L. 373/76, ove richiesta;
- copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto.

Constatata da parte dei suddetti funzionari l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e, particolarmente, di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione, il Sindaco rilascerà entro 90 giorni il certificato di abitabilità o di agibilità per quanto attiene l'aspetto igienico e sanitario e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione comunale. Nel caso che il sopralluogo abbia evidenziato infrazioni a norme o prescrizioni urbanistiche ed edilizie il Sindaco provvederà ai sensi delle disposizioni contenute nel presente capitolo.

La mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e la loro inadeguatezza costituiscono motivo di diniego dell'abitabilità o dell'agibilità quando incidano direttamente

o indirettamente sull'igiene e la sanità del fabbricato (4).

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 fare eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della corrispondenza alla concessione.

Art. 52 - Vigilanza sulle costruzioni; adempimenti del titolare della concessione

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

- all'inizio dei lavori, anche per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

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

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

NOTE AL CAPO VI

- (1) Art. 51 - Art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1265.
- (2) Art. 51 - Artt. 7-8 della legge 5.11.1971, n. 1086; artt. 3-4 L.R. 7.1.85, n. 3.
- (4) Art. 51 - Circolare dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica 12.8.1971, n. 3869/ Urb. 7.409.4, paragrafo B, pag. 8. Art. 226 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.7.1934, n. 1255.

CAPO VII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 53 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del 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 provvisorie 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 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 autenticata della concessione e dei disegni progettuali.

Art. 54 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri
E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

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

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

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

Art. 55 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 56 - Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento entro e non oltre 30 giorni. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinarne l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

NOTE AL CAPO VII

(1) Art. 53 - Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e/o l'occupazione di suolo pubblico.

TITOLO II - PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPO I - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 57 - Disposizioni generali

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

Art. 58 - Salubrità del terreno

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

Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque

sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio.

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

Art. 59 - Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente (1) 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. 60 - Modalità di scarico delle acque

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

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

Gli innesti di 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 quella delle murature perimetrali.

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

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

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

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

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

Non è consentita la costruzione di edifici produttivi di beni e servizi quando i rispettivi progetti, riguardo le fogne o i canali di scarico per le acque nere, luride o inquinanti, non prevedono il loro assoggettamento a completa ed efficace depurazione prima di essere immesse nelle condotte della fognatura pubblica.

Può essere previsto un unico impianto di depurazione per una pluralità di edifici. La licenza di abitabilità o di agibilità non verrà rilasciata se il preventivo accertamento

dell'efficacia del procedimento depurativo avrà esito negativo. (2)

L'accertamento dell'efficacia e funzionamento degli impianti sarà effettuato con periodicità almeno biennale, a cura del competente Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL che in caso di esito negativo promuoverà la dichiarazione di inabitabilità o inagibilità dell'edificio.

Ai fini degli accertamenti di cui ai commi precedenti l'Amministrazione comunale, per l'esame dei prelievi di acque di scarico a monte ed a valle dell'impianto di depurazione, si avvarrà del Laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi.

Art. 62 - Zone non servite da fognatura pubblica: scarichi in condotti e bacini a ciclo aperto
E' vietato, anche in assenza di una rete di fognatura pubblica, immettere in fossi, canali, scoline ed in genere in condotti a ciclo aperto come pure nei bacini acque non meteoriche, non preventivamente e convenientemente depurate. (3)

Art. 63 - Zone non servite da fognatura pubblica: smaltimento autonomo di acque usate
In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

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

E' in facoltà del Sindaco, su conforme parere del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL, consentire l'uso di fosse settiche, le cui acque di sfioro possono essere disperse mediante pozzi perdenti o immesse nella rete pluviale.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse settiche e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano.

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

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali/nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito in tubazione di ghisa o acciaio per un'altezza non inferiore a ml. 2.00.

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

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

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

Art. 65 - Rifornimento idrico

Qualunque costruzione destinata ad abitazione o alla produzione di beni e servizi 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 dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL.

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. (4)

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. 66 - Impianto elettrico

Qualunque costruzione deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

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

Art. 67 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o 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 areazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

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

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

Art. 68 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali 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 ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la 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. (5)

Art. 69 - Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di prodotti e sostanze riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (6) e iscritti nella prima classe di cui all'art. 2 del D.M. 23/12/76, n. 9, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali o 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 al comma precedente, 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 del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL.

Art. 70 - Impianti insalubri

Nei casi di adozione di impianti di areazione oppure di aria condizionata, la cui esistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione Comunale, su parere del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL, può, caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto: prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato un progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmata da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL e da un tecnico abilitato.

Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti. 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, di cui al DM citato all'art. 69 nota 1, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

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

Art. 71 - Depositi e accumuli di materiali connessi ad attività economiche

Quando le operazioni di cui al 2° comma punto 11 dell'art. 17 non abbiano carattere occasionale, temporaneo e non ricorrente, ma siano connesse ad attività economiche per le quali lo strumento urbanistico di base preveda zone a destinazione corrispondente, esse possono essere consentite esclusivamente nell'ambito di tali zone.

Art. 72 - Pubbliche discariche

Le pubbliche discariche sono autorizzate e regolamentate sulla base delle direttive C.E.E. recepite con D.P.R. 915 del 10.9.1982 della L.R. 5.4.1985 n. 19 e del D.L. 28.2.1987 n. 54.

Art. 73 - Sistemazione delle superfici scoperte e recinzioni

L'area da non impegnare nell'edificazione ai sensi del rapporto di copertura deve essere netta dei parcheggi, degli accessi e delle rampe carrabili e deve essere sistemata a verde con piante di medio ed alto fusto salvo il caso descritto al successivo comma. Su detta area è consentita la formazione di attrezzature per il gioco dei bambini e per attività sportive allo scoperto.

L'area inedificata nell'ambito degli insediamenti produttivi di beni o servizi deve essere sistemata per metà a verde con piante di medio o di alto fusto; per la rimanente metà può essere pavimentata allo scopo di adempiere alle esigenze funzionali dell'impresa ed alle necessità della circolazione e della sosta dei veicoli.

I percorsi degli automezzi di servizio devono essere eseguiti con pavimentazioni filtranti.

Nelle lottizzazioni convenzionate saranno previsti percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversino i singoli isolati e possibilmente li colleghino. Il perimetro delle aree di proprietà ricadenti nelle zone residenziali prospicienti aree di pubblica circolazione o comunque visibili da luogo pubblico va recintato, (vedi succ. art. 138).

Art. 74 - Terrapieni e muri di contenimento

I terrapieni lungo un edificio devono essere sostenuti in tutta la loro altezza da muri di adeguato spessore.

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

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

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

Art. 75 - Limite di utilizzabilità della superficie edificabile

Nelle costruzioni di nuovi edifici, il volume consentito dallo strumento urbanistico di base va realizzato impegnando al minimo, con la costruzione, l'area edificabile disponibile. Tale impegno, salvo casi di dimostrata impossibilità tecnica, non potrà superare comunque, neppure in sottosuolo, la metà dell'area edificabile.

Art. 76 - Isolamento dell'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

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

I vani ad uso abitazione, gli alloggi monostanza, gli uffici, gli studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, i servizi igienici e i bagni 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 negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale di spettacolo, laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di cura e ospedalieri, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi e archivi dove la permanenza della persona è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, è sufficiente che il piano di calpestio posi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm 30 indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In tutti i casi, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al disotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una efficiente intercapedine creata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore dalla falda freatica e del livello di massima piena delle fognature di scarico.

Art. 77 - Isolamenti fonici

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

Cura particolare dovrà essere osservata nell'isolazione delle murature di divisione tra

diversi alloggi che debbono come minimo avere uno spessore complessivo di cm 20 e contenere un adeguato spessore di materiale acusticamente coibente (lana di vetro, ecc.). 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 di 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 e/o agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici o da altri qualificati organi politici. (7).

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

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db. E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno. Gli impianti tecnici (ascensori, impianto idrosanitario, scarichi, impianti di riscaldamento, di condizionamento, ecc.) devono essere opportunamente isolati onde impedire la trasmissione di rumori d'esercizio.

Art. 78 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache del le pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente (8).

Art. 79 - Altezze massime e minime delle costruzioni

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

Art. 79/bis - Richiamo a norme sismiche

I progetti per qualsivoglia costruzione devono venire redatti con l'osservanza delle disposizioni di cui alla legge 2.2.1974 n. 64 (in G.U. 21.3.1974 n. 76) e successive modificazioni ed integrazioni, recanti provvedimenti per la costruzione con particolari precisazioni per le zone sismiche".

NOTE AL CAPO I

- (1) Art. 59 - Vedi legge 10/5/1976. n. 319 - Nome per la tutela delle acque dall'inquinamento (GU n. 141 del 29/5/1976) e successive modifiche ed integrazioni (DL 10/8/1976, n. 544 e L. 8.10.1976, n. 690), nonché le circolari 29/12/1976, n. 85 e 19/5/1977, n. 121 del Ministero dei LLPP relative all'applicazione delle leggi e le delibere 4/2/1977 (in particolare allegati 4 e 5) e 13/5/1977 del Ministero LLPP - Comitato dei Ministri.
- (2) Art. 61 - Art. 226 del T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27/7/1934, n. 1265.
- (3) Art. 62 - Art. 226 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934, n. 1265.
- (4) Art. 65 - A tal fine vedi R.D. 27/7/1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/8/1934, n. 186) Sezione IV - artt. 248 e 249 T.U. delle leggi sanitarie; legge 9/5/1950, n. 307 (6U 13/6/1950, n. 133) - rifornimento idrico delle isole minori; legge 30/4/1962, n. 283 e deliberazione 4/2/1977 - Ministero dei LLPP - Comitato dei Ministri, sulla tutela delle acque dall'inquinamento. (Suppl. Ord. GU 21/2/77, n. 48) ed in particolare gli Allegati 2

e 5.

- (5) Art. 68 - V. 1. 13/7/1966, n. 615. Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico. V. anche D.P.R. 24/10/67, n. 1288 - Regolamento per l'esecuzione della legge 615/66, limitatamente agli impianti termici.
- (6) Art. 69 - V. artt. 216 e 217 del RD. 27/7/1934, n. 1265 - T.U. delle leggi sanitarie e DM 23/12/76, n. 9, relativo all'elenco delle industrie insalubri.
- (7) Art. 77 - V. la circolare n. 1769 del Servizio Tecnico Centrale relativa a: "Criteri di valutazione e collaudo dei requisiti acustici nelle costruzioni edilizie" (Ministero dei LLPP).
- (8) Art. 78 - Vedi legge 30.4.1976. n. 373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici (GU n. 148 del 7/6/76); DPR. 2B/6/1977, n. 1052) - Regolamento di esecuzione della legge n. 373/76 (Suppl. Ord. GU n. 36 del 6/2/1978); DM 10/3/1977 relativo alla determinazione delle zone climatiche. Vedi anche DM 5/7/1975.
- (9) V. Circolare n. 23 del 16/10/1978.

"CAPO II - Norme per la sicurezza contro gli incendi

Art. 80 - Normativa vigente

Il Comando provinciale dei Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

Le direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi, per il rilascio del nulla-osta provvisorio, sono dettate dalla L. 7.12.1984 n. 818 e successivi Decreti ministeriali.

Art. 81 - Attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco

Le attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco, al fine del rilascio del nulla-osta provvisorio, sono quelle indicate nell'allegato B del D.M. 8.3.1985.

E' richiesto il preventivo nulla-osta, prima del rilascio della concessione ad edificare, per i seguenti edifici:

- a) depositi di combustibile in genere;
- b) edifici industriali e artigianali;
- c) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- d) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- e) edifici di abitazione di altezza superiore a m 24.00;
- f) autorimesse, anche private, con più di 9 autoveicoli;
- g) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- h) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a m 20.00;
- i) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 Kcal./ora.

Art. 82 - Impianti di strutture lignee

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Art. 83 - Impianti termici

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

(L. 31 luglio 1966, n. 615; Regolamento di cui al D.P.R. 24 ottobre 1967, n. 1288; circolare

n. 40 del 28 Maggio 1968 del Ministero dell'Interno).

Art. 84 - Autorimesse

Le autorimesse e simili, oltre a rientrare tra la normativa citata negli articoli 80 e 81 del Regolamento edilizio, sono soggette alla speciale disciplina, articolata per tipi, contenuta nel D.M. 1.2.1986.

Art. 85 - Uso di gas in contenitori

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

Art. 86 - Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che sezionino i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

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

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

Art. 87 - Particolari prevenzioni cautelative

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio. L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare, interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

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

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

Art. 88 - 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, casa di cura, industrie, impianti sportivi, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

Art. 89 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

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

- a) edifici industriali ed artigianali;
- b) edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24,00;
- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a ml 20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

Art. 90 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco (10).

NOTE AL CAPO II

soppresse

CAPO III - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art. 91 - Classificazione dei locali

Al fine della definizione delle caratteristiche per l'abitabilità o l'agibilità, i locali costituenti un fabbricato sono classificati in locali abitabili o agibili (dove si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come permanenti o precari) e accessori (in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo a ben definite operazioni).

1. Locali abitabili

I locali abitabili sono i seguenti:

- a) soggiorni, sale da pranzo, camere da letto e cucine (queste ultime se fruiscono di apertura sull'esterno ed hanno superficie maggiore di mq 8) posti in fabbricati residenziali sia individuali che collettivi;
- b) uffici, studi professionali, sale di lettura, ambulatori medici.

2. I locali agibili sono i seguenti:

- a) negozi, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, sale da spettacolo, palestre;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- c) officine meccaniche, laboratori industriali, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

3. Locali accessori

Sono i locali in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- a) servizi igienici e bagni degli edifici di abitazione individuale e collettivo, dei complessi scolastici o di lavoro; cucine non abitabili;
- b) scale e corridoi
- c) magazzini e depositi in genere
- d) autorimesse di solo posteggio
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza, o fruente di avviamento automatico;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso di carattere familiare
- h) disimpegni inferiori a mq 12;
- i) ripostigli inferiori a mq 8.

Nei casi dubbi l'attribuzione di un locale all'una o all'altra categoria è di competenza dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 92 - Dimensioni dei locali

1. Locali abitabili

Per le dimensioni dei locali si applica la L.R. 44/85 relativa alle altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi.

Art. 93 - Disposizioni particolari per alcuni locali accessori

1) Servizi igienici

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: WC, bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed aventi i seguenti requisiti:

- a) superficie non inferiore a mq 3,00, mq 5,00 per servizi di uso comune a più camere o più appartamenti;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno m 2,00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile da locale abitabile, aerato e illuminato artificialmente e di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

In uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi. In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso e possono essere aerati mediante impianto di areazione forzata.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'areazione ed illuminazione diretta, il Sindaco, su conforme parere del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

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

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

2) Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti

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

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

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

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

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

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

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

Le ringhiere ed i parapetti dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

3) Corridoi e disimpegni

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto; la larghezza minima è fissata a m. 1,00.

4) Locali a piano terra, seminterrati e scantinati

I locali a piano terra seminterrati e scantinati devono avere soglie di ingresso sopraelevate rispetto al punto più alto del terreno corrispondente all'ingresso.

5) Cucine non abitabili

Le cucine non abitabili (superficie inferiore a mq 8 e/o assenza di luce diretta dall'esterno) devono avere una superficie minima di mq 5 con lato minimo non inferiore a m 1,70.

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

Art. 94 - Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali abitabili o agibili devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso, tramite finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Le superfici finestate seguono le disposizioni previste dalla L.R. 44/85.

I locali adibiti alla produzione per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto agli articoli precedenti 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 accessori 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 quanto stabilito dalla L.R. 44/85 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq 0,80.

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

E' consentita l'installazione dei servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:

a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi;

b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;

e) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

I locali disimpegni, i ripostigli e le scale possono essere senza aria e luce diretta, a condizione che:

a) siano garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;

b) le scale e i disimpegni siano dotati di un'idonea ventilazione diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Art. 95 - Definizione di piano abitabile

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali adibiti ad abitazione ed alla produzione con gli annessi servizi igienici.

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

Art. 96 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile purché la sua altezza media corrisponda ai minimi indicati nell'art. 92 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, di qualsiasi tipo, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le varie categorie di locali.

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

Nei locali abitabili o agibili sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta della parte sottostante non inferiore ai minimi prescritti per la specifica categoria del locale.

Art. 97 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 2,70, 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. 98 - Piani interrati

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

approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di abitazione e/o di produzione.

Tali piani possono essere adibiti a locali accessori a condizione che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto idoneo dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 99 - Sottotetti

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

Sono non abitabili quelli che non hanno le caratteristiche dimensionali minime previste dalla L.R. 44/85.

In concorrenza 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 a quelle sopraddette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui ai precedenti artt. 92 e 94 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 contro - soffitto; con spazio d'aria interposto di altezza non superiore a m 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art.100 - soppresso

NOTE AL CAPO III

- (1) Art. 93 - Vedi artt. 27 e 28 legge 29/3/1971, n. 118 - Conversione in legge del DL 30/1/1971, n. 5 e nuove norme in favore dei mutilati ed invalidi civili, e DPR. 27/4/1978, n. 364 (GU) 22/7/78, n. 204) - Regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/71, n. 118 riportato nel volume II.
- (2) Vedi RD 27/7/34, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/8/34, n. 186) - TU delle leggi sanitarie - Cap. VI, nonché l'art. 17 DPR. 8/2/1954. n. 320.

CAPO IV

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

Art. 101 - Aspetto dei fabbricati

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 ed il decoro dell'ambiente: i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche ed opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e all'eventuale restauro.

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

conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere. Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

Art. 102 - Adempimenti del Sindaco in ordine all'aspetto dei fabbricati

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette. 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.

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

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi, qualora vengano rilevati abusi, l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente (1).

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti (2).

Art. 103 - Comignoli, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici, ricercando - salvo comprovate ragioni tecniche in contrario - soluzioni unitarie e comuni all'intero fabbricato.

a) 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 una unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni; nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, 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.

b) Tinteggiature e rivestimenti

Nelle opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici di particolare pregio architettonico, 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.

Salvo 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.104 - Decoro e arredo urbano

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

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 riceventi, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

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.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente. I proprietari sono ad ogni modo responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

Art. 105 - Mostre, vetrine e insegne in genere

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

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

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

turbano il diritto di veduta dei vicini.

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiori 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 di marciapiede.

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

Ove non ottemperino, il Sindaco può 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 e in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. A norma della legislazione vigente (35 sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi 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 dei 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 materia. Sono comunque vietati in corrispondenza di curve, sulle rocce e pareti rocciose.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida, 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. 106 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 30 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 (4).

Art. 107 - Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione sui fabbricati o manufatti privati e la successiva manutenzione di targhe direzionali o indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune mentre sui proprietari interessati, soggetti a tale servitù, grava l'obbligo di non rinnovarli o diminuirne o impedirne la visibilità e di sostenerne le spese di ripristino nel caso fossero rimossi, distrutti o danneggiati per fatti a loro imputabili.

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

La relativa spesa è posta a carico dei proprietari interessati che, divenutine consegnatari, non devono sottrarli alla pubblica vista (5).

La successiva correzione o rettificazione dei numeri civici sarà interamente a carico del Comune. Nel caso di demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 108 - 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 legge 1.6.1939, n. 1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e agli accessori come:

colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico - Edilizia, che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei monumenti o 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 essere asportato spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dal competente organo regionale.

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. 109 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori, l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediatamente al Sindaco ed alla Soprintendenza alle antichità, i quali sono tenuti a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio artistico, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.(6).

Art. 110 - 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.

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

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. 111 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore a mq 1 per ogni mc 10 di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dall'art. 5 del D.M. 2.4.1968, secondo capoverso.

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

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

Art. 112 - Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità di edifici e non ancora utilizzati per l'edificazione, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

Non sono consentiti posti macchina, autorimesse private o vani di deposito con accessi multipli dalla medesima sede stradale.

Art. 113 - Accessibilità e sosta dei veicoli nel sottosuolo - Passi carrai

Le rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano orizzontale di almeno m 4,50 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non deve superare il 20%.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole.

Al fine del rispetto delle norme suddette saranno consentite soluzioni comuni per più edifici adiacenti.

E' concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione comunale, la

formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni;

- larghezza non inferiore a m 3,50 e non superiore a m 6,50;
- distanza non inferiore a m 10 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo;
- distanza non inferiore a m 1,60 da un altro passo carrabile ed a m 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento a complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

NOTE AL CAPO IV

- (1) Art. 102 - Art. 151. n. 6 del T.U. approvato con RD 4/2/15 n. 148.
- (2) Art. 102 - Vedi RD 3/3/1934, n. 383 (GU n. 65 del 17/3/1934 - Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale e Legge 9/6/1947, n. 530 (Suppl. Ord. GU n. 148 del 30.6.1947) - Modificazioni al Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale.
- (3) Art. 105 - Vedi art. 11 legge 15/6/1959. n. 393 (Suppl. Ord. GU 23.6.1959, n. 147): Testo Unico delle norme sulla circolazione stradale e gli artt. 19, 20, 21, 22 e 23 del relativo regolamento per la sua esecuzione approvato con DPR 30.6.1559, n. 420 (Suppl. Ord. GU 30.6.1958. n. 152).
- (.4) Art. 106 - Vedi DPR 24.7.1977, n. 616 (GU n. 24 del 30/8/77):
Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22.7.1975, n. 382; DPR 15.2.1952, n. 328 (Suppl. Ord. GU n. 94 del 21/4/1952) - Regolamento per l'esecuzione del Codice della navigazione;
Legge 1.6.1939, n. 1089 (GU n. 148 dell'8/8/1939):
Tutela delle cose d'interesse artistico o storico; Legge 29.8.1939, n. 1497 (GU n. 21 del 14/10/1939): Protezione delle bellezze naturali.
- (5) Art. 107 - Art. 10, della legge 24.12.1954, n. 1126. Artt. 33 - 40 del DPR 31.1.1958, n. 136.
- (6) Art. 109 - Vedi legge 1.6.1939, n. 1089 (GU n. 148 dd. 8/8/1939): Tutela delle cose d'interesse artistico e storico.

CAPO V

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI (1) E COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 114 - Norme edilizie

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

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

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m 0,30 almeno, rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e m 0,60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze. Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata atta ad eliminare le infiltrazioni di larghezza non inferiore a m 1,00. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dai precedenti artt. 92, 93, 94.

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, sentito l'Ufficio Tecnico può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Art. 115 - 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 dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL.

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art. 62.

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio 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 devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 60.

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

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione di 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, come da articolo sulle distanze (v. succ. art. 123).

Art. 116 - Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

Le amministrazioni comunali devono, anche ai sensi della legislazione vigente (2), incentivare tali installazioni.

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

Art. 117 - Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art. 101, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 118 - soppresso

Art. 119 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

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

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

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

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art. 60;

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 di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato al disopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore ai minimi fissati all'art. 92.

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, in misura proporzionale alla superficie utile (v. art. .);

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; le scale esterne, salvo gli edifici di particolare valore storico e ambientale dovranno essere trasferite all'interno del fabbricato o protette da strutture adeguate;

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 il Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'USL riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

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

Art. 120 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro un

congruo termine all'uopo stabilito dal Sindaco su delibera del Consiglio Comunale.

Art. 121 - Ispezioni del Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L.
Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dal Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L. 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 Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco può ordinarne lo sgombero, a norma della legislazione vigente (3).

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito il Responsabile dei servizi di igiene pubblica ed ecologica dell'U.S.L. può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente (4).

Art.122 - Ricoveri di animali - Concimaie

Le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente (5) a protezione del nastro stradale. Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamentari statali e regionali vigenti (6) al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

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

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

Le urine, devono essere raccolte in opportuni depositi.

I ricoveri di animali devono avere le pareti interne intonacate con cemento, e rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili ed essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, acquedotti, serbatoi d'acqua e di qualsiasi abitazione o pubblica via.

Per gli allevamenti di tipo industriale, i locali di ricovero del bestiame e le attrezzature relative debbono distare non meno di m 300 dai centri abitati esistenti e previsti.

Il Sindaco, sentito il Responsabile dei servizi di igiene, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

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

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

Art. 123 - soppresso

Art. 124 - Edifici e locali di uso collettivo

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

- a) l'illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale. Inoltre:
 - a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di m 2,00;
 - b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e i tramezzi che dividono i vari servizi di un raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori di m 2,10; va sempre prevista l'antilatrina;
 - c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
 - d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

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

Art. 125 - soppresso

Art. 126 - Impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti

Gli impianti per lavorazioni pericolose, moleste, insalubri o inquinanti devono essere dislocati e realizzati in conformità alle disposizioni delle leggi speciali che li riguardano, oltre che alle norme contenute negli strumenti urbanistici e nel presente regolamento.

La richiesta di C.E. deve essere preceduta da una richiesta di parere preventivo.

“Art. 126 bis - Barriere architettoniche

Al fine di eliminare gli impedimenti fisici definiti come "barriere architettoniche" e per consentire ai disabili l'accesso e la fruibilità delle strutture di edilizia pubblica nonché privata ad uso collettivo e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si dovranno applicare le disposizioni contenute nella L. 118 del 30.3.1971 e nel relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 384 del 27.4.1975".

NOTE AL CAPO V

(1) Art. 114 - Vedi RD 27.7.1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 9/8/34, n. 186): Testo Unico delle leggi sanitarie - Capitoli IV e VI in particolare.

(2) Art. 116 - Vedi artt. 26 e 56 legge 3.8.1978 n. 457 (GU n. 231 del 19.8.1978) di seguito riportati:

ART. 26 EDILIZIA RURALE

Al fine di migliorare le condizioni di vita nelle campagne, è concesso un concorso nel pagamento degli interessi sui mutui e sugli interessi di preammortamento concessi dagli istituti e dalle sezioni di credito fondiario ed edilizio o dagli istituti e dalle sezioni di credito agrario e di miglioramento anche in deroga alle norme legislative e statutarie che ne regolano l'attività, per la costruzione, l'ampliamento o il riattamento di fabbricati rurali ad uso di abitazione di coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri, o coloni e di imprenditori a titolo principale, a condizione che gli stessi vi risiedano da almeno cinque anni, esercitando l'attività agricola e a condizione che nessun membro convivente del nucleo familiare abbia altra abitazione rurale in proprietà nel territorio comunale o nei Comuni contermini e che il reddito complessivo del nucleo familiare, determinato ai sensi del precedente articolo 20, non sia superiore a lire 10 milioni. I benefici predetti sono attribuiti secondo le priorità stabilite dalle leggi regionali.

Tali mutui, di durata massima quindicennale, oltre al periodo di preammortamento, sono concessi dagli istituti predetti per un importo massimo di lire 24 milioni.

Il concorso nel pagamento degli interessi previsto dal primo comma viene concesso agli istituti di credito per consentire loro di praticare, a favore dei mutuatari, sia nel periodo di preammortamento sia nel periodo di ammortamento, i tassi agevolati stabiliti nel successivo comma e viene determinato nella misura pari alla differenza tra le rate di preammortamento e ammortamento, calcolate al tasso di riferimento determinato con decreto del Ministro del tesoro, e le rate di preammortamento e ammortamento calcolate al tasso agevolato.

I tassi agevolati sono stabiliti nella misura del 6% per i coltivatori diretti e dell'8% per gli imprenditori agricoli a titolo principale, ridotti rispettivamente al 4 e al 6% per i territori di cui alla legge 3 dicembre 1971, n.1102, e successive modificazioni e integrazioni.

Il Comitato per l'edilizia residenziale sulla base delle direttive emesse ai sensi degli artt. 2 e 3 della presente legge provvede al riparto tra le Regioni dei fondi destinati agli interventi previsti dal presente articolo nonché alla determinazione della quota da destinare all'ampliamento ed al riattamento delle abitazioni. (Omissis)

Art. 56 Fonti energetiche alternative

Nella concessione di contributi pubblici per la costruzione di edifici residenziali sarà data la preferenza agli interventi che prevedono l'installazione di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda alimentati da fonti energetiche non tradizionali. Per i predetti interventi il Comitato per l'edilizia residenziale può stabilire una elevazione del limite massimo dei costi ammissibili di cui alla lettera n) del precedente articolo 3.

Entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Comitato per l'edilizia residenziale provvederà a formare un elenco, da aggiornare ogni biennio, delle fonti energetiche da considerarsi non tradizionali ai fini dell'applicazione del precedente comma, con l'osservanza delle norme contro l'inquinamento. (Omissis)

(3) Art. 121 - Vedi art. 100, RD 3.2.1901, n. 45, relativo alle norme sulla Sanità pubblica.

(4) Art. 121 - Vedi artt. 106 - 108 RD 19.7.1906, n.466.

(4) Art. 122 - Vedi DL n. 1404 dell'1/4/1968 (GU n. 96 del 3/2/1968): Distanze minime e protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'art. 19 della legge 6.8.1967, n. 765.

(5) Art. 122 - Vedi RD 27.7.1934, n. 1265, Cap. VI, (GU n. 186 del 9.8.1934): Testo Unico delle leggi sanitarie.

(6) soppresso

CAPO VI – PRESCRIZIONI VARIE

Art. 127 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente (1) in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre i Comuni compresi negli appositi elenchi devono rispettare anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica (2).

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

Il Sindaco interviene, ingiungendo l'esecuzione delle opere a tali fini necessarie ai sensi dell'art. 153 ovvero dell'art. 151 del T.U. 4.2.1915, n. 148, secondo che ricorrano o meno le circostanze della contingibilità ed urgenza dei lavori.

Art. 128 - Accesso alle costruzioni

L'accesso ai disimpegni verticali, scale e ascensori sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non sono alla quota del piano terreno, deve essere assicurato con rampe o con rampe abbinata a scale di pendenza non superiore all'8% e di lunghezza massima, quando superino la pendenza del 5%, di m 9.

La larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli.

Le scale delle costruzioni devono essere dotate di corrimano su entrambi i lati e formate da gradini con alzata non superiore a m 0,16; nel caso abbiano larghezza superiore o eguale a m 3 occorre predisporre un corrimano centrale.

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m 0,80.

Art. 129 - Ascensori

Gli ascensori devono avere le seguenti caratteristiche:

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

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

Art. 130 - Chiostrine

Le chiostrine, come definite dall'art. 5 del presente Regolamento, sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, qualora siano compatibili con le norme di attuazione dello strumento urbanistico di base o dei piani attuativi.

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

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

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

Art. 131 - Costruzioni accessorie

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

In casi eccezionali relativi a costruzioni già esistenti in cui manchino i volumi accessori, questi ultimi si potranno ricavare anche in corpi esterni alla sagoma dei fabbricati e addossati allo stesso purché rispettino gli indici di fabbricabilità, le norme dello strumento urbanistico generale e quelle del presente Regolamento.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Art. 132 - Prescrizioni edilizie particolari per ripostigli, locali interrati e impianti tecnologici

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

I locali interrati senza sovrastante costruzione che abbiano una superficie superiore alla

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

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

Art. 133 - Servitù pubbliche particolari

Il comune potrà applicare ai fabbricati, alle recinzazioni ed ai manufatti privati che prospettano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito ganci, sostegni, cavi, paline, bracci, strumenti e quanto altro sia previsto da leggi o regolamenti ovvero corrisponda ad esigenze di pubblica utilità. (3)

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

Art. 134 - Rifornimento idrico

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni dell'ente erogante.

Art. 135 - Zoccolature e serramenti alla base delle costruzioni

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità. I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale debbono essere rivestiti con pietra naturale od altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza adeguata in armonia con la soluzione architettonica della facciata. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

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

Art. 136 - Elementi aggettanti

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

- a) fino a m 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie o persiane;
- b) oltre i m 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di m 1,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati. Nelle vie di larghezza inferiore a m 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale, superiore a cm 10.

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

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a m 12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti (4).

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a m 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 30 dal filo esterno del marciapiede;

l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;

2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

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

Art. 137 - Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

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.

La pendenza delle falde non può essere inferiore al 33% (15° circa) e non può essere superiore ai 66% (30° circa).

Fra i materiali di copertura vanno privilegiati i coppi di tipo e misura tradizionale. Questi ultimi sono obbligatori sulle coperture degli edifici di interesse storico, artistico o tradizionale e delle nuove costruzioni all'interno degli ambienti caratterizzati dalla presenza di tali edifici. Sono altresì obbligatori per gli edifici compresi all'interno di piani attuativi che ne prescrivano l'uso.

Il rifacimento di coperture degli edifici di cui al comma precedente, anche se fatte con materiale diverso dai coppi, deve avvenire obbligatoriamente con questi ultimi.

Vanno rigorosamente esclusi materiali di copertura quali onduline, lamiere ed eternit.

In casi di particolare difficoltà morfologica, tecnica e/o di rilevante impegno architettonico, quali opere pubbliche, sono ammesse coperture piane.

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

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

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

Art. 138 - 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.

Art. 139 - Cortili

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

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

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

"E' concessa la copertura dei cortili, non a uso residenziale, solo quando non comportino pregiudizio delle condizioni igieniche del cortile preesistente e comunque nel rispetto delle norme di zone previste dal Programma di fabbricazione.

La copertura non potrà elevarsi oltre il solaio sopra il piano terreno".

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

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

Art. 140 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzione di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostre 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 fognali sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità dal terreno.

Salvo che nei casi previsti dalla norma integrativa n° 1 al vigente Pdf 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.

Art. 141 - 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 e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno m 10 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 antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m 0,90.

L'autorizzazione per i passi carrabili deve comunque essere condizionata al rispetto di

quanto prescritto nel precedente cap. IV, art. 113.

Art. 142 - Marciapiedi - portici - gallerie

I marciapiedi, i portici e le gallerie colleganti fra loro più aree di pubblica circolazione costituiscono parte integrante delle strade o piazze che essi fiancheggiano o collegano (5). Devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m 0,30.

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

La costruzione, pavimentazione ed illuminazione degli spazi di cui al 1° comma, tanto se siano destinati ad essere ceduti al Comune quanto se rimangono aree private soggette ad uso pubblico, costituiscono realizzazione o adeguamento di opere di urbanizzazione primaria e come tale possono essere imposte ai privati in sede di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della citata L.U. n. 1150/1942 (6).

Art. 143 - Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le recinzioni lungo le strade comunali urbane ed extraurbane non possono essere poste a distanza inferiore a m 5,00 dall'asse stradale.

In presenza di documentate ragioni di ordine estetico, (quali ad esempio il mantenimento di allineamenti rispetto a recinzioni esistenti), di ordine funzionale (sostegno di terrapieni, difesa delle acque), o in presenza di oggettive difficoltà, è consentito realizzare le recinzioni a distanza inferiore a ml 5,00 mantenendo l'allineamento con le recinzioni preesistenti, a condizione che la recinzione stessa non comprometta la sicurezza della strada e previo parere delle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Le altezze dei muri sui confini laterali o posteriori non possono superare l'altezza di m 0,50; cancellate, reti e siepi del tipo a cipresso non possono superare l'altezza di m 2,50. Sul fronte strada è ammessa l'altezza massima di m 1,50 per i muri; cancellate, ringhiere e siepi non possono superare l'altezza di m 2.

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 e 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. 144 - 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 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. 145 - 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 (7) e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

NOTE AL CAPO VI

- (1) Art. 127 – Vedi :Regio Decreto 16/11/1939 n. 2228 (Suppl. GU n. 92 del 18.4.1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici.
Regio Decreto 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.
Regio Decreto 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.
Regio Decreto 16/11/1939, n. 2231 (Suppl. GU n. 92 del 18/4/1940): Norme per l'accettazione delle calci.
Regio Decreto 16/11/1939. n. 2232 (Suppl. GU n. 92 del 18/4/1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione.
Regio Decreto 16/11/1939, n. 2233 (Suppl. GU n. 92 del 18/4/1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi.
Regio Decreto 16/11/1939, n. 2234 (Suppl. GU n. 92 del 18/4/1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione.
Regio Decreto 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 21/12/71): Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica.
- (2) Art. 127 - Vedi 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.
Vedi inoltre 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.
- (3) Art. 133 - Art. 1056 del Codice Civile;
- Artt. 119-129 del T.U. 11/12/1933, n. 1775.
Per la segnaletica stradale vedasi DPR 15/6/59, n. 393 (Codice della Strada) e relativo regolamento approvato con DPR 30/6/1959, n. 420.
Vedi anche nota n. 2 sub articolo precedente.

- (4) Art. 136 - Nel caso di costruzioni a sbalzo in Comuni compresi negli elenchi di cui alla Legge 25/11/1964 n. 1684 e successive integrazioni e modificazioni, vedi art. 13 della succitata legge di seguito riportato:
"Art. 13 - punto C) Strutture a sbalzo.
In generale non sono ammesse strutture a sbalzo; tuttavia sono consentiti i protendimenti dei tetti e dei cornicioni fino all'aggetto massimo di metri 1,00. Per i balconi tale misura può essere elevata fino a metri 1,50, purché le strutture in aggetto siano solidamente connesse alla struttura resistente dall'edificio.
Sono ammesse anche strutture a sbalzo tamponate dall'aggetto massimo di metri 1,20, purché realizzate con intelaiature ad ogni piano, sia sui fianchi che sui fronti, solidamente connesse alla struttura portante dell'edificio. Tutte le strutture a sbalzo devono essere calcolate con una maggiorazione del carico permanente ed accidentale dei 40 per cento per tener conto dell'azione sussultoria".
- (5) Art. 142 - Art. 2 del DPR 15.6.1959, n. 393, alle voci:
strada, rete stradale, marciapiede.
- (6) Art. 142 - Art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847.
Artt. 28, I comma e 31, V comma della L.U. 17/8/ 1942, n. 1150.
- (7) Art. 145 - Vedi art. 1, n. 3 T.U. 26/6/1924, n. 1058.

TITOLO III - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

CAPO I - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 146 - Significato di lottizzazione (1)

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o produttivo e conseguentemente comporti la predisposizione di opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento (1) o l'adeguamento delle opere esistenti.

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) 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;
- d) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità di edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione l'Amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che

attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

Art. 147 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente (1) sono nulli, salvo che, nei contratti stessi, sia inserita la seguente dichiarazione: "l'acquirente è a conoscenza che il terreno acquistato non è compreso nella obbligatoria lottizzazione autorizzata e, pertanto, detto terreno non può essere utilizzato a scopo edilizio con concessione singola".

Art. 148 - Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da tecnici iscritti ai relativi Albi Professionali, secondo le rispettive competenze professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici da altri professionisti abilitati.

Nessun progetto di lottizzazione può riguardare ambiti la cui area sia inferiore agli spazi unitari minimi risultanti nello strumento urbanistico di base, determinati ai sensi dell'art. 9 della legge regionale 4 maggio 1973, n. 39, salvo quanto disposto riguardo eventuali limiti di tolleranze ed aggiustamenti delle norme di attuazione dello strumento suddetto.

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

Art. 149 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o uniti in consorzio, che intendano 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 dalla convenzione. La domanda per il rilascio di autorizzazione o lottizzare deve essere sottoscritta da tutti i proprietari dei fondi compresi nell'ambito della lottizzazione e degli altri aventi diritto su di essi, ovvero dai loro legali rappresentanti (1).

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

Il progetto, in sei copie, si compone come segue:

- 1) Relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal Piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
 - le analisi e le ricerche svolte;
 - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità.
- 2) Estratto del programma di fabbricazione in scala minima 1:5000.
- 3) Una planimetria in scala inferiore a 1:5000, rilevata, dalla quale risultino:
 - orientamento;
 - ove occorra, schemi piani - volumetrici degli edifici progettati e degli edifici esistenti anche su lotti confinanti;
 - quote altimetriche del terreno esistente e sistemato;
 - destinazione d'uso delle singole aree comprese nella lottizzazione;
 - strade private;
 - superfici dei lotti edificatori, superfici coperte, volumi progettati, calcolo ed indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilità, indice di copertura,

ecc.;

- eventuale delimitazione degli ambiti di intervento unitario edilizio;
 - indicazione degli alberi d'alto fusto eventualmente esistenti, da abbattere, da conservare o da porre a dimora;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti e in progetto.
- 4) Sezioni del terreno rilevate nella scala della planimetria di cui al punto 3), dalle quali risultino:
- profili del terreno esistente e del terreno sistemato, estesi ad almeno tutto il Piano di lottizzazione e - se ritenuto necessario - ai lotti confinanti, con l'indicazione dei volumi geometrici di scavo e di riporto;
 - profili altimetrici degli edifici progettati e di quelli esistenti anche sui lotti confinanti.
- 5) Fotografie e, se necessario, a richiesta, fotomontaggi e plastici della zona.
- 6) Tavola numerica degli elementi urbanistici ricavati dal progetto.
- 7) Schemi e progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti esistenti.
- 8) Certificato catastale delle realtà incluse nella lottizzazione, nonché eventuale progetto di frazionamento dei fondi.
- 9) Norme tecniche edilizie di attuazione.
- 10) 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 allo stesso.

Lo schema di convenzione deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari dell'area; dello stesso formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti tecnici necessari.

Art. 150 - Limiti all'edificazione e rapporti nella dotazione di servizi da rispettare nelle lottizzazioni

Salvo che le norme d'attuazione dello strumento urbanistico di base non prescrivano specifici limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, nella formazione dei piani di lottizzazione si osservano i limiti ed i rapporti stabiliti dall'Amministrazione regionale ai sensi dell'articolo 48 delle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Regionale e dell'allegata tab. 2 - Standards Urbanistici.

Il calcolo e la verifica del rispetto degli standards va rapportato alla capacità insediativa teorica del piano di lottizzazione.

Il piano dovrà garantire la piena accessibilità e fruibilità dei servizi e delle attrezzature collettive, con particolare riguardo agli anziani, agli handicappati, ai bambini e a tutte le altre persone limitate nei loro movimenti e nelle loro capacità percettive.

Art. 151 - Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessario per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, nonché di quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria od, in alternativa, a tutti gli oneri relativi a opere di allacciamento ai pubblici servizi, determinati sulla base di un computo metrico estimativo delle opere da eseguire desunto dai progetti esecutivi delle stesse (1), ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota

dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con l'eventuale programma di attuazione.

Art. 152 - Istruttoria delle lottizzazioni

L'Ufficio Tecnico Comunale redige per ogni domanda di autorizzazione a lottizzare una propria relazione. Essa conterrà i risultati della preliminare verifica della conformità dell'iniziativa alla normativa ed alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, ivi compresa la coincidenza dell'ambito della lottizzazione in progetto con quelli prescritti eventualmente ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 39/1973.

La relazione, partendo dall'esame della situazione di fatto, attesterà la congruità di ciascuna opera di urbanizzazione primaria e secondaria progettata, specificando se del caso per esse o per alcune di esse i tempi di realizzazione, il loro dimensionamento, la quota di fruizione di esse da parte dei potenziali residenti nell'ambito della lottizzazione, sia quando le medesime devono essere collocate al di fuori dell'ambito della lottizzazione stessa, sia quando l'ambito è interessato da opere di urbanizzazione che soddisfano anche alle esigenze esterne.

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

Il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposto dai privati interessati, modificata in modo da tener conto degli elementi e delle proposte contenute nella Relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale o formulate dalla Commissione edilizia, delle modifiche al piano apportate in precedenza dal Consiglio Comunale ed autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

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

Art. 153 - Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 154 - Valutazione dello stato di urbanizzazione dell'area da lottizzare

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

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

Art. 155 - Ordine di successione delle lottizzazioni

Qualora, in attuazione dell'articolo 9 della legge regionale 4 maggio 1973, n. 39, risulti

prestabilito l'ordine da seguire nella formazione delle lottizzazioni, il rapporto di successione temporale va inteso, salva esplicita disposizione in contrario, intercorrere solamente fra la lottizzazione che debba contenere o essere attraversata da opere di urbanizzazione al servizio delle lottizzazioni successive e queste ultime.

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

Alla individuazione delle opere di cui al precedente comma e del termine per la loro esecuzione si procede in sede di deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, e, successivamente tale individuazione viene confermata nella convenzione. Tale termine, di norma, non può superare il biennio.

Art. 156 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati così come previsto dall'art. 17 del presente Regolamento.

Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 157 - Realizzazione delle opere di urbanizzazione

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

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

In particolari e giustificate circostanze come, ad esempio, quelle considerate ai punti n.ri 3) e 4) dell'articolo, i lottizzatori potranno richiedere che l'opera sia eseguita per loro conto ed a loro spese dal Comune (2). Nel caso in cui il Comune aderisca alla richiesta, i lottizzatori anticiperanno prima dell'inizio dei lavori l'intera spesa preventivata ed a collaudo effettuato provvederanno all'eventuale saldo. Tale rapporto dovrà trovare opportuna e completa disciplina in apposito contratto, separato dalla convenzione di cui al quinto comma dell'art. 28 della L. 17.8.42, n. 1150.

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

Art. 158 - Oneri di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzatori

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

- a) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti nello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;
- b) sul costo dell'adeguamento necessario sulle singole opere di urbanizzazione secondaria già esistenti al di fuori dello spazio unitario oggetto del piano di lottizzazione;

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

Art. 159 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione secondaria

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

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

Art. 160 - Cessione gratuita di aree da parte dei lottizzatori per opere di urbanizzazione primaria

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

Nei casi in cui per determinate opere di urbanizzazione primaria la lottizzazione da autorizzare faccia capo ad altra già esistente o da realizzare e ne debba usare parte dell'area destinata ad opere di urbanizzazione primaria per il soddisfacimento delle proprie esigenze di servizi, i lottizzatori sono tenuti a mettere gratuitamente a disposizione del Comune entro i termini prestabiliti l'area necessaria per una quota corrispondente alla potenzialità dell'opera, determinata ai sensi dei punti 3) e 4) del precedente art. 154 ovvero, qualora ciò non sia possibile, a rimborsare al Comune il corrispondente effettivo costo della sua acquisizione bonaria o coattiva.

Art. 161 - Modalità 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 (3), 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 telefoniche in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.

Art. 162 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione autorizzata si seguono le norme contenute nel Titolo 1 del presente Regolamento.

Art. 163 - Speciale trattamento da assicurare al concessionario all'interno della lottizzazione

In sede di concessione edilizia in attuazione di una lottizzazione non va attribuito l'onere relativo sulle opere di urbanizzazione primaria e va scomputato l'ammontare della quota di onere di urbanizzazione secondaria, realizzata o corrisposta, a seguito della convenzione di lottizzazione.

Art. 164 - Penalità per inadempienze

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.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del Sindaco e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e a spese del Committente.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 165 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari di aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congrue termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

"Nell'invito previsto all'undicesimo comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è prescritto il termine, non inferiore a 45 giorni e non superiore a 90, entro il quale deve essere presentato il piano di lottizzazione. In caso di mancata adesione da parte dei proprietari interessati, il Sindaco provvede, ove sia necessario, alla compilazione d'ufficio entro 90 giorni dalla infruttuosa scadenza del termine di cui al precedente primo comma. Scaduto il termine previsto dalla notificazione del piano di lottizzazione sul quale sia già stato emesso il nulla osta di cui all'articolo 8 della L.R. 39/73, il Consiglio comunale, qualora sia mancata l'unanime adesione dei proprietari interessati, deve entro 30 giorni apportare al piano le varianti in conformità alle richieste pervenute, ovvero approvare il piano parcellare di esproprio, l'elenco delle ditte da espropriare e l'indennizzo offerto sulla base dei criteri stabiliti dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865, relativo ai fondi dei proprietari dissenzienti ai quali si sostituisce ad ogni effetto il Comune".

NOTE AL CAPO I

(1) Art. 146 - Vedi circolare Ministero lavori pubblici. Direzione generale urbanistica, n. 3210, del 28/10/77.

(2) Art. 149 - Circolari dell'Assessorato regionale dell'Urbanistica 20/10/1969, n. 4165/Urb. 7/1/409. paragrafo A, punto 1, pag. 4 e segg. e 12/8/1971, n. 3869/Urb.7.409.4, paragrafo A, punto 1, pag. 5 e segg.

(3) Art. 157 - Circolare dell'Assessorato regionale degli Enti Locali 30/11/1972 n. 11/1972, parte I^ pag. 6 e segg.

(4) Art. 161 - L'importo del costo dell'opera va valutato sulla base di un prezzario generale adottato dal Comune e aggiornato annualmente. Vedi DPRG 23/6/1982, n. 0281, art. 14.

CAPO II - CAMPEGGI

Art. 167 - Assoggettamento dei campeggi ai piani di lottizzazione

Le zone destinabili, sulla base delle previsioni dello strumento urbanistico di base del Comune, a campeggi come definiti al precedente art. 3, punto B9), rientrano nella categoria degli interventi soggetti alle procedure della lottizzazione convenzionata.

Pertanto la realizzazione di un campeggio deve seguire integralmente le procedure di cui al precedente Capo I, salve le prescrizioni riportate negli articoli seguenti.

Art. 168 - Modalità di apertura ed esercizio dei campeggi. Requisiti obbligatori. (1).

1) Domanda di autorizzazione

Prima di richiedere al Comune l'autorizzazione a lottizzazione o anche contestualmente a tale richiesta, l'interessato deve inoltrare all'Assessorato regionale del Turismo la domanda di autorizzazione all'apertura del campeggio (salvo non si tratti di campeggio occasionale, che segue la procedura di cui al successivo art. 175). Tale domanda dovrà indicare:

- a) generalità del richiedente;
- b) generalità del gestore designato, se diverso dal richiedente; in caso di domande presentate da Enti, Associazioni, Società e simili, la designazione del gestore è obbligatoria;
- c) localizzazione;
- d) capacità ricettiva e periodo di apertura;
- e) eventuali attività di vendita di bevande e generi alimentari, di mensa, autorimessa e simili.

La domanda deve essere corredata dei seguenti documenti:

- a) stato di fatto dell'area interessata;
- b) progetto di sistemazione del complesso, corredato di planimetrie e sezioni in scala adeguata (almeno 1:1000), atte a individuare l'assetto generale, le infrastrutture, la localizzazione e le caratteristiche strutturali delle attrezzature e degli impianti tecnologici, igienico-sanitari, sportivi, ricreativi e per la prevenzione e l'estinzione degli incendi;
- c) titolo di disponibilità dell'area o degli immobili;
- d) documentazione eventuali vincoli (ambientali, di servitù militare, geologici, ecc.) esistenti nella zona interessata dal campeggio. Sulla domanda l'Assessore regionale al Turismo deve sentire il parere del Comune, il quale si esprime con provvedimento della Giunta municipale entro sessanta giorni dalla richiesta. Il parere suddetto deve in particolare accertare l'esistenza di eventuali vincoli di competenza comunale e l'idoneità tecnica e funzionale degli impianti igienico-sanitari, di prevenzione ed estinzione incendi, e degli impianti il cui esame sia obbligatorio per il Comune.

2) Domanda di nulla-osta

Dopo l'ottenimento dell'autorizzazione regionale di cui al precedente punto 1), e dell'autorizzazione comunale alla lottizzazione e delle relative concessioni e autorizzazioni agli interventi di sistemazione, infrastrutturazione ed edificazione previsti nel piano di lottizzazione, l'inizio dell'attività è subordinato al rilascio del nulla-osta dell'Assessorato regionale del Turismo. Alla domanda per l'ottenimento del nulla-osta devono essere allegati i seguenti documenti:

- a) copia dell'autorizzazione comunale alla lottizzazione e delle relative concessioni e autorizzazione ai singoli interventi di sistemazione, infrastrutturazione ed edificazione;
- b) dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, con l'indicazione della data di fine lavori, nel caso di lavori non soggetti all'obbligo del rilascio di concessione o autorizzazione;
- c) copia autentica dell'autorizzazione di Pubblica Sicurezza e copia autentica della licenza o dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità competente per la vendita o la mescolta di

alcolici o superalcolici o per attività soggette ad autorizzazione amministrativa, se previste;

d) indicazione delle tariffe dei vari servizi;

e) regolamento interno del campeggio;

f) scheda di denuncia dell'attrezzatura di cui all'oggetto "A" del Regolamento approvato con DPGR 11/4/1978. n. 0367;

g) attestato dell'avvenuto pagamento della tassa di concessione regionale di cui all'art. 10 della legge regionale 16/1/1978 n. 3.

Il rilascio del nulla-osta all'inizio dell'attività è di competenza dell'Assessorato regionale del Turismo, previo sopralluogo di controllo degli impianti e delle attrezzature ed emissione del provvedimento di classificazione da parte del medesimo Assessorato.

3) Requisiti obbligatori dei campeggi

"Dei requisiti obbligatori dei parchi di campeggio"

I parchi di campeggio devono disporre di adeguata recinzione o, comunque, di adeguata schermatura fino ad un'altezza di metri 2 dal livello del suolo, anche a carattere non stabile, purché consenta un unico ingresso, sia pure distinto per pedoni e vetture.

Devono essere ubicati in località salubre, a conveniente distanza dai centri abitati, opifici, ospedali, scuole, case di cura, colonie, caserme, aeroporti, cimiteri; a tali disposizioni si può derogare per quelle attrezzature già esistenti e regolarmente autorizzate prima dell'entrata in vigore della legge.

I campeggi non possono trovare ubicazione in parchi, giardini, ecc., che siano tutelati dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose di interesse artistico e storico, né in luoghi soggetti ai vincoli di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 sulla protezione delle bellezze naturali. Sono requisiti minimi essenziali:

- strada di accesso carrozzabile;

- impianti per la prevenzione ed estinzione degli incendi;

- almeno 50 mq per tende - auto o caravan - auto e 30 mq per sola tenda; le superfici minime dinanzi indicate vengono determinate tenendo conto dell'intera superficie dei parchi di campeggio, con esclusione delle aree riservate a servizi comuni e collettivi, presupponendo, ai fini della determinazione della ricettività, tre posti letto in media per insediamento;

- possibilità di erogazione di un minimo di 100 litri di acqua per campeggiatore al giorno;

- la dotazione d'acqua per la pulizie e per la lavatura di indumenti ed oggetti deve essere effettuata attraverso apposite bocche, fornite di acquai e scaricatori idonei ad evitare formazioni di pantano o infiltrazioni nel sottosuolo;

- qualora non risulti possibile lo smaltimento dei rifiuti liquidi mediante scarico in fognatura a circolazione continua, deve essere adottato uno dei sistemi previsti dallo circolare del Ministero della Sanità n. 146 del 5 agosto 1971 e relativo allegato;

- i gabinetti, in numero di almeno uno ogni 25 persone, devono essere convenientemente ubicati e costruiti a regola d'arte; in particolare, devono essere illuminati e ventilati, dotati di chiusura idraulica e le pareti, fino a due metri dal suolo, nonché il pavimento, devono essere rivestiti di materiale impermeabile e lavabile;

- analoghe prescrizioni devono essere adottate per le docce, in numero di almeno una ogni 40 persone, di cui almeno la metà riscaldate negli insediamenti situati al di sopra di 700 m. s.l.m. e nei parchi di campeggio ad apertura annuale, nonché almeno un quarto nei parchi di campeggio ad apertura stagionale;

- devono essere inoltre predisposti appositi recipienti, a chiusura completa, per la raccolta dei rifiuti, recipienti che dovranno essere vuotati almeno due volte al giorno;

- devono essere dotati di un servizio di pulizia di tutte le aree comuni e delle strade di accesso e di comunicazione interne;

- devono altresì essere dotati di un servizio di custodia continua a mezzo di apposito personale, agli ingressi e all'interno dell'insediamento;

- un apposito locale, possibilmente isolato dagli altri servizi comuni, attrezzato adeguatamente con brande e materassi, deve essere adibito a posto di pronto soccorso e dotato dell'occorrente per soccorsi di urgenza;
- gli accessi al campo, i locali d'uso comune e di pronto soccorso devono essere convenientemente illuminati durante le ore notturne; il quadro di manovra degli impianti elettrici deve essere accessibile solo al personale addetto.

Art. 169 - Durata e sospensione dell'autorizzazione. Vigilanza. Ricorsi. Sanzioni.
Con riguardo ai contenuti del titolo del presente articolo come per ogni altra norma relativa alla materia si rimanda alla legge regionale 16/1/1978, n. 3, ed al relativo Regolamento di esecuzione approvato con DPGR 11/4/1978, n. 0367.

NOTE AL CAPO II

- (1) Art. 168 – Vedi L.R. 16/1/1978, n. 3, e relativo Regolamento di attuazione approvato con DPRG 11/4/1978, n. 0367.

CAPO III - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLE CAVE

Art. 170 - Attività estrattive

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

L'apertura, la coltivazione e l'ampliamento delle stesse, sono subordinate al rilascio della concessione edilizia e disciplinate dalla L.R. n. 35 del 18.8.1986.

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

Art. 171 - soppresso

Art. 172 - soppresso

Art. 173 - soppresso

Art. 174 – soppresso

NOTE AL CAPO III

soppresse

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 175 - Campeggi liberi occasionali

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

Tali campeggi possono essere allestiti esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche, con esclusione, in ogni caso, delle zone di cui al precedente art. 120 e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri Enti pubblici.

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

Art. 176 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

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

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

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni controlli.

Art. 177 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo determinato, e per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficio sanitario comunali; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

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

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impegno continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulotte 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 nel precedente Titolo II - CAPO I.

Art. 178 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

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

Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenze agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m 1,50.

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

Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in

modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. La superficie massima di tale tipo di costruzione non deve superare preferibilmente i mq 15,00 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. 179 - Depositi di materiali su aree scoperte

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e il Responsabile dei servizi di igiene, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone, e purché siano connessi ad attività economiche compatibili con le zone stesse.

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

Art. 180 - 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 quando riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni di rito.

Art. 181 - Esposizione a ciclo libero di veicoli e merci in genere

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

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

Art. 182 - soppresso

Art. 183 - 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 di 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 m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici.

Nell'autorizzazione possono essere impartite disposizioni circa la quantità massima d'acqua estraibile, i modi e i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere alla estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, ferma restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamenti vigenti al riguardo (1).

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 il Responsabile dell'USL comunali, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico dei territori e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto comunale oppure con appositi acquedotti rurali o industriali realizzati anche da consorzi tra gli utenti, dei quali il Consiglio comunale ha facoltà di disporre la istituzione qualora ritenuti

indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

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

La trivellazione e l'escavazione di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, è soggetta a concessione con atto d'obbligo, di cui al precedente art. 18.

Art. 184 - Taglio dei boschi

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati all'obbligo della ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità dei suoli ed al mantenimento e 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 necessario per le attività agricole.

Art. 185 - 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 cavalcafossi senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

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

L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art. 141.

Art. 186 - Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

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

NOTE AL CAPO IV

- (1) Art. 183 - Vedi al riguardo, legge 10/5/1976, n. 319 (GU n. 141 del 29/5/1976): Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento, e successive modifiche ed integrazioni, nonché le circolari 29/12/1976, n. 85, e 19/5/1977, n. 121, del Ministero dei LLPP relative alle sue applicazioni.

TITOLO IV - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

"Art. 187 - Vigilanza del Sindaco

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle opere ed interventi che si eseguono nel territorio comunale assicurando, così, il rispetto delle vigenti leggi e disposizioni in materia urbanistico-edilizia (L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni)".

Art. 188 - soppresso

Art. 189 - soppresso

Art. 190 - soppresso

Art. 191 - soppresso

Art. 192 - soppresso

Art. 193 - soppresso

Art. 194 - soppresso

Art. 195 - soppresso

Art. 196 – soppresso

NOTE AL TITOLO IV

soppresse

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 197 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. Su segnalazione del Responsabile dell'U.S.L., il Sindaco può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungeranno a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 198 - 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, può sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se il caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

Art. 199 - 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 all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico Comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture 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 il Tecnico Comunale.

Qualora l'interessato non provvedesse entro il termine stabilito, l'Amministrazione comunale farà eseguire le opere con recupero della spesa secondo quanto previsto dalla legislazione vigente.

Art. 200 - Opere già 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 al Titolo 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. 201 - 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, e, in salvaguardia, applicando la norma più restrittiva.

Art. 202 - 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. 203 - Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi dal Decreto di approvazione all'Albo pretorio del Comune.