

# **COMUNE DI ROSOLINI**

PROVINCIA DI SIRACUSA

## **REGOLAMENTO EDILIZIO**

AGGIORNATO SECONDO IL D.A. n. 435/DRU DEL 21/09/1998

## - TITOLO I° - PRESCRIZIONI GENERALI

### CAPO I° - NORME PRELIMINARI

#### **Art. 1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e concessione a edificare.**

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

#### **Art. 2 - Definizioni**

##### **1) Costruzione**

- Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:
  - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
  - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilita' e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unita' abitativa, ovvero unita' utilizzabile in qualsivoglia materia, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

##### **2) Fronte**

- Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata piu' esterne, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

##### **3) Ricostruzione**

- Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

##### **4) Ampliamento**

- Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

##### **5) Sopraelevazione**

- Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

##### **6) Manutenzione ordinaria**

- Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In particolare sono interventi di **manutenzione ordinaria** quelli:

- a) relativi alle **opere di finitura** quali:

- tinteggiatura e/o altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni;
- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate, quali ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura ecc., senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte;
- tinteggiature e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.
- sostituzione o posa in opera di tegole lesionate o mancanti; sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane; riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane.

**b) Relativi agli impianti tecnologici:**

- riparazione, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento, dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, ecc.

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

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

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

**7) Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonche' le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostri, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

In particolare sono interventi di **manutenzione straordinaria:**

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

- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione e i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane.

b) *Opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, fatiscenti o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione:*

- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;

- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale;

- consolidamento delle strutture voltate e degli archi;

- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;

- ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

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

- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;

- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;

- realizzazione dei nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unita' funzionale.

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

E' consentita, nel caso di necessita' di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreche' non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardino impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio. Tale categoria si distingue in:

a) **Restauro** - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario nell'ambito degli strumenti urbanistici o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unita' storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonche' dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

Detti interventi comprendono:

1) il ripristino delle parti alterate quali:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni; in essi non possono essere praticate nuove aperture.

Il ripristino di aperture e' consentito e/o prescritto quando ne sia dimostrata la preesistenza con saggi e scrostature di intonaci;

- il ripristino degli ambienti interni;

- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

- la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo organizzativo originario, qualora documentato;

- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni.
- 2) il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai a volte;
  - scale;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
- 3) la eliminazione delle superfetazioni.
- 4) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso.

b) **Risanamento conservativo** - Quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi, emergenti dalle analisi dei beni culturali, anche se svolte in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originali tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- 1) *la valorizzazione degli aspetti architettonici ed il ripristino dei valori originali mediante:*
  - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le parziali modifiche degli stessi sono consentite soltanto ove non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di valore stilistico;
  - il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- 2) *la conservazione od il ripristino:*
  - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo
  - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica delle unità edilizie;
  - del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, o quanto meno dei rapporti tra unità edilizia e spazi liberi e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
- 3) *il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:*
  - murature portanti sia esterne che interne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto ;
- 4) la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non, caratterizzanti l'organismo edilizio, a fini di riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità;

5) la eliminazione delle superfetazioni;

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

9) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni con mantenimento della posizione e della forma delle strutture murarie perimetrali e rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali; la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché ne risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva delle aperture nei fronti del contesto edilizio urbano in cui l'edificio si inserisce.

E' esclusa la demolizione e totale sostituzione dell'edificio.

10) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

11) **Planivolumetrico** - Per "planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G., nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici.

Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni. Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico e esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "**planivolumetrico di base**". Quest'ultimo, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

12) **Opere di Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n. 847, modificata dall'art. 44 della legge 22/10/1971, n. 865.

Esse sono:

A) **opere di urbanizzazione primaria**

- strade residenziali;
- spazi di sosta o parcheggio;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

B) **opere di urbanizzazione secondaria**

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;

- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere.

### **Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi.**

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

Per "superficie territoriale" si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, così come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente o prevista.

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

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

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

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

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

L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

L'area d'intervento minima definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti.

In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendano conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questi rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

#### **4) Sf - Superficie fondiaria (mq)**

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

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

#### **5) If - Indice di fabbricabilità fondiario o densità edilizia fondiaria (mc/mq)**

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

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

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

**7) Su1 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)**

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

**8) Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

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

**9) Rc - Rapporto di copertura (mq/mq)**

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

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

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

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

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

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

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

Tali superfici riguardano:

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

**13) St - Superficie complessiva (mq)**

Per "superficie complessiva", si intende quella costituita dalla somma della superficie utile abitabile (Su) e dal 60% del totale della superficie non residenziale.

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

**14) Superficie di calpestio di impianti artigianali ed industriali.**

Misura le proiezioni a terra dei fabbricati, impianti anche se sospesi, tettoie e manufatti vari. Nel caso di fabbricati a piu' piani la superficie di calpestio si intende la somma delle superfici di ciascun piano, anche se interrato.

**15) V - Volume di un edificio (mc)**

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilita' edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attivita' produttive, escluse quelle concernenti la lavorazione di prodotti agricoli ad uso familiare.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico nel calcolo del volume, la superficie deve essere considerata pari al 30% di quella effettiva.

Inoltre sono esclusi i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili se l'altezza media non supera m 2,00 nei confronti di falde con inclinazione inferiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

Qualora la pendenza sia superiore al 35% il calcolo dei volumi viene effettuato considerando l'altezza (Hf) così prescritto nel successivo punto 16.

Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

#### 16) Hf - altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea superiore di gronda del tetto valutata all'intradosso, considerata con una sporgenza massima, compresa la gronda di m.1,20 dalla parete verticale del fronte; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%, l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia sottotetto abitabile o meno.

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

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.

Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m 5.

Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m 3 e in riporto a m 2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno; non sono ammessi ritiri solo dei piani superiori.

#### 17) **H** - Altezza della costruzione (m)

Per "altezza della costruzione" si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro **H<sub>f</sub>**, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

#### 18) **D<sub>f</sub>** - Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone.

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

Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.), salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze planimetriche la cui profondità non superi un quarto della loro larghezza. Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiori di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali S2 e S3 di cui al successivo art. 69.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m.10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche.

#### 19) **D** - Distanza dai confini e dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dai confini o dal filo stradale" la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata dai punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale.

È stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5.

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

**20) N - Numero dei piani (n)**

Per "numero dei piani" si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitabile.

**21) Lm - Lunghezza massima delle fronti (m)**

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la piu' lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

**22) Spazi interni agli edifici**

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

In particolare:

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

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

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

**23) Indice di piantumazione (n/ha)**

Per "indice di piantumazione" si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

## CAPO II° - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

### Art. 4 - Opere soggette a concessione edilizia.

La concessione va richiesta, in particolare, per le seguenti opere ed eventuali varianti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, durata, inamovibilita' e incorporamento al suolo anche se a carattere precario o provvisorio:

- a) nuove costruzioni, ricostruzioni (anche solo parziali) di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e le loro opere accessorie;
- b) ampliamenti, ristrutturazioni edilizie, restauri, risanamenti, riattamenti, sopraedificazioni, trasformazioni anche solo parziali che alterino l'estetica, la struttura e le disposizioni interne e delle fronti anche se prospicienti proprieta' private di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e le loro opere accessorie;
- c) demolizioni di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione e loro opere accessorie;
- d) costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni, restauri, risanamenti, demolizioni di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- e) cambiamenti di destinazioni d'uso;
- f) opere di urbanizzazione primaria pubbliche e private;
- g) opere di urbanizzazione secondaria pubbliche e private;
- h) scavi, rinterri, pozzi, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;
- i) cave, miniere, torbiere, escavazioni di inerti;
- l) piazzali per il deposito di materiali e rottami;
- m) campeggi, parcheggi per roulotte e simili;
- n) distributori di carburante, impianti di lavaggio e attrezzature connesse, cabine, edicole, chioschi e simili;
- o) collocazione, rimozione o modifiche di vetrine, tende aggettanti sul suolo pubblico o soggette al pubblico transito, tettoie, pensiline, insegne, tabelle, quadri indicativi, cartelli, corpi illuminati, lapidi o qualunque oggetto che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo venga posto o affisso all'esterno dei fabbricati, dei muri di cinta, nonche' su suolo pubblico o privato in quanto visibile da spazi pubblici ed ad uso pubblico;
- p) costruzione o modifica di opere di edilizia funeraria;
- q) apertura o modifica di accessi stradali pubblici o privati;
- r) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- s) interventi ed attivita' comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste nei Piani Particolareggiati di Esecuzione, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per gli insediamenti Produttivi, Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, Piani dei servizi, Piani di Lottizzazione convenzionata, Piani di sviluppo agricolo e Piani di utilizzazione.

### Art. 5 - Opere soggette a concessione gratuita.

Sono soggette a concessione non onerosa ai sensi della normativa vigente in materia:

- a) le opere da realizzare in zone agricole, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n°153 e dell'art. 7 della legge 7 settembre 1977 n°71;
- b) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, quando il concessionario si impegni, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale a

praticare prezzi di vendita e canoni di locazioni degli alloggi concordati con il Comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;

c) gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e d'ampliamento in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;

d) gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione di strumenti urbanistici;

e) le opere da realizzare in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità. Sono altresì soggetti a concessione non onerosa gli interventi di cui alle lettere c), d), h), l), o), p), q), dell'art.4 del presente Regolamento.

f) per le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939, n.1497;

g) per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e in aree non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939, n.1497;

h) per le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n.1089 e 29/6/1939, n.1497;

i) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni.

#### **Art. 6 - Concessioni edilizie per le quali è dovuto solo il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione.**

Il Concessionario non è tenuto al pagamento dei costi di costruzione nei seguenti casi:

a) edilizia convenzionata nell'ipotesi espressamente previste dalle disposizioni legislative e regolamentari in vigore;

b) concessioni edilizie riguardanti immobili di proprietà dello Stato richieste da coloro che sono muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'amministrazione al godimento del bene.

#### **Art.7 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione.**

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

L'incidenza di tali opere viene stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base ai parametri definiti dalla Regione secondo quanto disposto dall'art.10 della legge 28 gennaio 1977 n°10.

La concessione edilizia relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione da stabilirsi in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nel presente articolo venga mutata nei 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo e' dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **Art. 8 - Opere soggette ad autorizzazione.**

Gli interventi edilizi di "manutenzione straordinaria" sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Sindaco, su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le disposizioni regolamentari degli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del Tecnico comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario.

Per interventi di straordinaria manutenzione si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempreche' non alterino i volumi e le superfici delle singole immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, come specificato nell'art.2 n 7 del presente regolamento.

In particolare l'autorizzazione va richiesta per i seguenti interventi:

- a) rifacimento anche totale di intonaci, tinteggiature e rivestimenti esterni;
- b) rifacimento e sostituzione senza cambiamento di disegno d'infissi esterni, recinzioni, cornici, inferriate, vetrine;
- c) rifacimento e sostituzione di manti di copertura e relative strutture portanti, pavimentazioni esterne agli edifici;
- d) creazione e chiusura di aperture interne senza spostamenti di pareti o tramezzi;
- e) parziali interventi di consolidamento, sostituzione e risanamento delle strutture verticali e di fondazioni esterne ed interne;
- f) parziali interventi di consolidamento, sostituzione, risanamento delle strutture orizzontali (travi, solai,...) senza che cio' comporti variazione delle quote superiori e inferiori delle strutture stesse;
- g) inserimento parziale e limitato di opere di isolamento e di impermeabilizzazione nonche' di vespai e scannafossi;
- h) realizzazione di impianti di:
  - 1) riscaldamento o condizionamento purché realizzati lasciando inalterati i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso dalle singole unita' immobiliari senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esterni;
  - 2) ascensore purché nell'ambito dei volumi preesistenti, senza il ricorso a volumi tecnici o impianti esistenti;
  - 3) sollevamento idrico o di autoclave purché ricavati nell'ambito dei volumi "comuni" preesistenti;
  - 4) igienico-sanitari purché realizzati nell'ambito delle superficie e della destinazione d'uso complessiva della relativa unita' immobiliare.

L'amministrazione Comunale puo' richiedere nell'ambito della straordinaria manutenzione l'adozione di materiali e tinteggiature idonee e la rimozione di elementi costruttivi e decorativi aggiunti al fabbricato originario.

#### **Art. 9 - Opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su area del demanio statale.**

Per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali l'accertamento della conformita' alle prescrizioni delle norme e dei Piani Urbanistici ed Edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, e' fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata.

La progettazione di massima esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme o dei piani urbanistici e' fatta dall'Amministrazione statale competente e d'intesa con le Regioni interessate che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

Se l'intesa non si realizza entro novanta giorni dalla data di ricevimento da parte delle Regioni del programma di intervento e il Consiglio dei Ministri ritiene si debba provvedere in difformita' dalle previsioni degli strumenti urbanistici, si provvede sentita la Commissione interparlamentare per le questioni regionali con decreto del Presidente della Repubblica previa deliberazione del Consiglio dei Ministri su proposte del Ministro o dei Ministri competenti in materia. Per le Opere da costruirsi da privati su aree demaniali deve essere sempre richiesta la concessione del Sindaco.

#### **Art. 10 - Opere non soggette a concessione e/o autorizzazione.**

Non e' richiesta la concessione ne' l'autorizzazione per interventi di "ordinaria manutenzione" ed in particolare:

- a) pulitura, riparazione, riverniciatura di infissi interni, recinzioni, cornici, inferriate, vetrine;
- b) ripassata, riparazione e parziale sostituzione di mani di copertura, pavimentazione e sistemazione esterna di edifici;
- c) riparazione, rifacimento anche totale e sostituzione di pavimenti, rivestimenti, intonaci, tinteggiatura, infissi interni;
- d) riparazione, integrazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

#### **Art. 11 - Opere urgenti ed indifferibili.**

Salvo le intimazioni dell'autorita' pubblica, possono eseguirsi senza preventiva concessione o autorizzazione le sole opere di urgenti ed indifferibili per ragioni di sicurezza limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare il solo stato di pericolo. Di esse il proprietario o l'avente titolo dovra' fare immediata denuncia al Sindaco, comunque entro le 24 ore successive.

Il Sindaco e' tenuto ad inviare sul posto un tecnico comunale per l'accertamento dell'effettivo stato di pericolo o grave danno a cose, persone o animali.

Il proprietario o l'avente titolo dovra' presentare entro i successivi 15 giorni dalla denuncia di concessione o autorizzazione corredata degli allegati o documenti prescritti nel presente regolamento.

#### **Art. 12 - Soggetti legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione.**

Sono legittimati a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'area o chi abbia titolo per richiederla.

Per gli immobili di proprieta' dello Stato la concessione edilizia o la autorizzazione puo' essere richiesta solo da coloro che siano muniti di titolo rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

### **Art. 13 - Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione.**

Ai fini del primo comma del precedente art.12 sono aventi titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione:

- a) superficiario al di sopra del suolo;
- b) superficiario al di sotto del suolo limitatamente alle richieste per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) usufruttuario, enfiteuta, titolare del diritto d'uso, di abitazione reale, di servitu' prediale per gli interventi connessi al regime giuridico del diritto reale di godimento posseduto.
- d) locatario, limitatamente alle richieste connesse al titolo posseduto;
- e) legale rappresentante del condominio limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardante la manutenzione straordinaria;
- f) affittuario agrario, concessionario di terre incolte, titolare del contratto di affittanza collettiva, per le richieste connesse al titolo posseduto;
- g) titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attivita' connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie ovvero i soggetti che per sentenza, negozi giuridici privatistici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto.

### **Art. 14 - Domanda di concessione e autorizzazione.**

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere indirizzate al Sindaco e compilate dal richiedente su apposito modulo rilasciato dal Comune, e corredate oltre che dalla documentazione all'uopo richiesta, da un documento comprovante la proprieta' o il titolo legittimante la richiesta.

Il richiedente dovra' assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge.

Le domande devono essere firmate sin dal momento della presentazione dal proprietario o da chi abbia titolo diverso per richiederla e dal progettista.

### **Art. 15 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione e autorizzazione.**

Le domande di concessione e di autorizzazione devono essere corredate dai documenti richiesti nei successivi commi del presente articolo, in 5 copie, piegati e ridotti in formato UNI (mm.210 e mm.297); bollati in conformita' alle disposizioni di legge, nonche' da altri elaborati e documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.

Alla domanda dovra' essere allegata la quietanza rilasciata dall'Economo Municipale o la ricevuta del vaglia postale attestante l'avvenuto pagamento dei diritti corrisposti a vario titolo e determinati con deliberazione del Consiglio Comunale o con altri atti amministrativi deliberati da organi competenti.

Per gli interventi di cui alle lettere a), b), g), m), n), r), s), dell'art.4 del presente Regolamento sono richiesti i seguenti elaborati:

- 1) planimetria generale orientata dalla localita' ricavata dal Piano Regolatore Generale comprendente una zona circostante l'area interessata per una ampiezza non inferiore a mt. 200 dal perimetro dell'area stessa;
- 2) stralcio degli strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale nelle rispettive scale (P.E.E.P., P.L.C., P.P.E., P.I.P., P.P.A.);
- 3) planimetria generale delle localita' in scala non inferiore a 1:5.000 per i centri non urbani;
- 4) planimetria generale in scala 1:1.000 o non inferiore a 1:2.000 per il centro urbano con l'ubicazione esatta degli interventi da eseguire; detta planimetria dovra' essere estesa ad una

- distanza di almeno mt.100 dai confini dell'area interessata che dovra' essere opportunamente evidenziata e quotata;
- 5) estratto di mappa catastale autenticata con l'individuazione della superficie interessata e con l'inserimento esatto dell'opera;
  - 6) planimetria orientata e quotata dall'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi nonche' ai confini e alle strade esistenti o di P.R.G.
- Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
- 7) almeno tre fotografie dello stato di fatto dei luoghi ante operam. I punti di vista dai quali sono stati ripresi le fotografie allegate dovranno essere numerati e chiaramente riportati in una delle suddette planimetrie;
  - 8) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente (restauri, risanamenti, ristrutturazioni...) dovra' essere presentato il rilievo dello stato di fatto separato dalla proposta progettuale;
  - 9) piante di ogni piano e della copertura comprese le piante dei volumi tecnici al di sopra e della copertura in scala non inferiore a 1:100 dettagliatamente quotate con cifre numeriche e con le indicazioni delle destinazioni d'uso di ogni locale dovra' essere riportata la superficie netta e l'area delle aperture. Dovranno altresì essere indicati i materiali della costruzione.
- Nel caso di fabbricati costruiti da ripetizioni di cellule tipo e' consentita la presentazione di piante generali in rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50;
- 10) sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste e riferite anche al terreno e estesi fino a comprendere parte dei lotti confinanti o dalle strade con indicate l'andamento originario del terreno.
- Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0:00 come intersezione del fabbricato con il piano del terreno finito o dal marciapiede del progetto. Dovra' essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume come specificato nel precedente art. 3.
- Le sezioni di cui sopra dovranno essere in numero necessario ad una perfetta comprensione dell'opera con indicate i materiali della costruzione.
- 11) Prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimenti agli edifici circostanti completati con il piano di imposta e del profilo del terreno.
- Con i prospetti dovra' essere indicato il colore e il tipo di finitura esterno compresa la copertura e rappresentata la recinzione da realizzare sia sui confini interni che sulle strade;
- 12) eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non superiore a 1:20;
  - 13) elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico-sanitari alla fognatura comunale. Se la zona e' sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
  - 14) relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare con la descrizione dei lavori oggetto della domanda con particolare riferimento a quanto non e' possibile esplicitare graficamente ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture. Deve essere indicato il computo dei volumi, delle superfici coperte e dei parcheggi nonche' tutti gli altri riferimenti al Piano Regolatore Generale e relativi strumenti attuativi, superfici utili e superficie non residenziale ai sensi del D.M. 10/05/1977 (in G.U.N. 146 del 31/5/1977);
  - 15) eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomaggi ritenuti necessari all'esame del progetto.

Il richiedente la concessione deve dimostrare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.

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

Per gli interventi di cui alle lettere d), e), f), l), o), p), q), dell'art.4 del presente regolamento, gli elaborati di cui al 2° comma saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione degli interventi da eseguire, mentre potranno essere richiesti altri elaborati per una migliore interpretazione della domanda presentata.

Per gli interventi di cui alla lettera c), dell'art.4 la domanda di concessione deve essere corredata da:

- 1) planimetria della zona in scala 1:2000;
- 2) stralcio del Piano Regolatore Generale ed eventuale strumento attuativo del P.R.G.;
- 3) documentazione fotografica del fabbricato;
- 4) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
- 5) piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con chiaramente indicate le strutture delle quali è prevista la conservazione e delle quali è prevista la demolizione;
- 6) relazione circa le modalità di esecuzione della demolizione sottoscritta dal direttore dei lavori. Il rilascio della concessione di demolizione è altresì subordinato:
  - alla libertà da cose o persone dell'intero fabbricato;
  - alla chiusura degli scarichi di fognature, che rimangono inutilizzate;
  - all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale.

La concessione di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale e nelle zone ove le norme del P.R.G. prescrivono la conservazione di immobili.

Per gli interventi di cui alla lettera i), dell'art.2 la domanda di concessione deve essere corredata da:

- 1) una relazione sulle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrografiche e paesaggistiche del luogo di intervento e sulle interferenze dell'attività estrattive sulle medesime, corredata da tre planimetrie a curve di livello di cui una in scala 1:25.000, con l'ubicazione dell'area ed il suo inserimento nel quadro delle infrastrutture e delle destinazioni d'uso del territorio limitrofo e le altre in scala 1:5.000 e 1:2.000; la relazione dovrà essere inoltre corredata da almeno due sezioni di dettaglio del terreno e da fotografie idonee a riconoscere le caratteristiche essenziali dei luoghi; la relazione dovrà specificare le colture agricole e forestali esistenti;
- 2) un piano indicativo di coltivazione corredata da planimetrie in scala 1:2.000 e sezioni in scala 1:200 tali da individuare l'assetto che prevedibilmente il terreno verrà ad assumere in conseguenza dell'attività di coltivazione; dovranno essere indicate le zone di escavazione, la localizzazione delle aree di rispetto, delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti anche di prima lavorazione, le infrastrutture, i servizi, le recinzioni. Qualora fosse ritenuto necessario, in aggiunta a quelli previsti dovranno essere forniti o richiesti elaborati in scala più dettagliata;

- 3) l'indicazione delle opere da realizzarsi per la urbanizzazione primaria e per l'allacciamento ai pubblici servizi, strettamente necessarie all'esercizio della coltivazione, corredata dalla relativa stima conformemente al progetto;
- 4) la indicazione delle eventuali opere che il concessionario sara' tenuto ad eseguire per assicurare lo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
- 5) una relazione sui metodi di coltivazione previsti e sul tipo di macchinari da impiegarsi;
- 6) un progetto di risistemazione graduale che preveda, compatibilmente con la natura e la localizzazione del giacimento, il rimodellamento del terreno, la ricostituzione del manto vegetale, il drenaggio delle aree gia' interessate dalla coltivazione, altre opere che si rendessero necessarie; all'elenco delle opere dovra' accompagnarsi l'indicazione dei "rispettivi" tempi di realizzazione. Il progetto dovra' essere redatto su planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:2.000 e dovra' comprendere in numero e scala opportuna; dovra' inoltre essere precisata, ove necessario, la natura e la provenienza dei materiali da riporto, le essenze da mettere a dimora;
- 7) la designazione di un tecnico qualificato quale direttore dei lavori.

Per gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art.8 del presente regolamento la domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- 1) planimetria in scala non inferiore a 1:5.000 con l'indicazione dell'opera oggetto dell'intervento da eseguire;
- 2) almeno tre fotografie dello stato dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- 3) piante e sezioni in scala 1:100 (nel caso di interventi inerenti il manto di coperture nelle sezioni deve essere specificata l'altezza della linea di gronda dalla quota del terreno finito o del marciapiede);
- 4) una relazione tecnico-illustrativa con l'indicazione del tipo e caratteristiche dei materiali usati.

Per gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g), h), dell'art. 8 la domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- 1) planimetria generale in scala 1:5.000 con l'ubicazione esatta dell'opera oggetto dell'intervento da eseguire;
- 2) piante e sezioni con l'indicazione degli interventi da eseguire in scala non inferiore a 1:100 dettagliatamente quotata con cifre numeriche e con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni locale;
- 3) relazione tecnico illustrativa dove dovranno essere indicati i materiali usati e le tecniche adottate.

Per gli interventi di cui al punto 4 della lettera h) dell'art.8 oltre alla documentazione indicata nel precedente comma alle domande di autorizzazione deve essere allegato uno schema per lo smaltimento delle acque nere compreso il collegamento alla fognatura comunale qualora l'intervento da eseguire comporti modifiche o nuove canalizzazioni.

La domanda di concessione ed autorizzazione per insediamenti industriali o artigianali dovranno essere integrate - in aggiunta ai documenti richiesti secondo il tipo di intervento come specificato nei precedenti commi - con la seguente documentazione:

- 1) relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico, indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti - sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che di quello esterno - e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive;

- 2) elenco, composizione, caratteristiche tossicologiche e possibili effetti sull'uomo, sugli animali e sull'ambiente delle sostanze impiegate o comunque presenti nel ciclo, anche prodotti intermedi;
- 3) elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori, e vibrazioni; per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascun impianto in condizione di normale funzionamento;
- 4) rilievo planimetrico della disposizione degli impianti;
- 5) descrizione delle caratteristiche dell'illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con indicazione del numero di ricambi di orari previsti;
- 6) indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superfici disponibili pro-capite;
- 7) notizie sui presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive dei locali di servizio;
- 8) tutta la documentazione prevista dalle leggi vigenti in materia di salvaguardia ambientale.

#### **Art. 16 - Accettazione della domanda.**

Il protocollo Generale del Comune a cui le domande, con gli elaborati del progetto e i documenti richiesti ai sensi del presente regolamento, saranno presentate, provvederà a registrare tale istanza nei modi di legge ed a trasmetterla senza indugio all'Ufficio Urbanistica.

#### **Art. 17 - Istruttoria ed esame delle richieste di concessione. Pareri obbligatori.**

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia per i quali deve essere domandata la concessione edilizia vanno sottoposti, previa istruzione formale dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica, prima di ogni determinazione da parte del Sindaco, all'esame per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative e regolamenti vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale Sanitario;
- Soprintendenza ai monumenti;
- Regione od enti da questa sub-delegati;
- Comando Vigili del Fuoco;
- Ispettorato Dipartimentale delle Foreste;
- Assessorato ai LL.PP. del Comune;
- Assessorato al Commercio e alle Attività Produttive del Comune;
- Consiglio di Quartiere territorialmente competente;
- Ogni altro organo tenuto ad esprimere parere per legge o per regolamento;
- Commissione Urbanistico-Edilizia;

Le richieste di autorizzazione per interventi di straordinaria manutenzione vanno sottoposti, previa istruzione formale dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica, prima di ogni determinazione da parte del Sindaco, all'esame della Commissione Edilizia e del Consiglio di Quartiere territorialmente competente nonché d'ogni altro organo che il Sindaco ritenga necessario secondo il tipo di intervento richiesto.

#### **Art. 18 - Determinazioni del Sindaco**

Il Sindaco, visti tutti i prescritti per legge e regolamenti, assume le proprie determinazioni. Nel caso in cui il provvedimento adottato non sia conforme ai pareri espressi dalla Commissione Edilizia e/o dal Consiglio di Quartiere, il provvedimento dovrà essere

convenientemente motivato ed in esso si dovra' dare atto altresì della non conformita' dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e/o dal Consiglio di Quartiere.

#### **Art. 19 - Decisioni sulla richiesta di autorizzazione**

Per gli interventi di straordinaria manutenzione che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncia nel termine di 90 giorni.

In tal caso il richiedente puo' dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Nell'ipotesi di interventi su edifici soggetti a vincoli previsti dalle leggi del 1 Giugno 1939 n°1089 e 29 Giugno 1939 n°1497, ovvero quando i lavori comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'inizio dei lavori e' subordinato al preventivo rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco.

Del rilascio dell'autorizzazione e' fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno e data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio con la procedura di cui al tredicesimo comma dell'art. 18. Chiunque puo' prendere visione presso gli Uffici Comunali del provvedimento di autorizzazione e ricorrere contro lo stesso se in contrasto con le disposizioni di legge, regolamenti o con le prescrizioni del P.R.G. e dei suoi strumenti attuativi.

#### **Art. 20 - Decisioni sulla richiesta di concessione**

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande o da quelle di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio -rifiuto nonche' rivolgersi all'organo comprensoriale, in mancanza, alla Giunta Regionale, per la richiesta all'esercizio dei poteri sostitutivi o al TAR.

Il rilascio della concessione e' subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere alla realizzazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione e comunque prima del termine fissato per l'ultimazione dei lavori, o alla previsione da parte dell'Amministrazione della realizzazione delle stesse nel successivo triennio formalizzata con idonea deliberazione dell'organo competente.

Le disposizioni di cui al precedente comma non si applicano comunque alle richieste di concessione per gli interventi di cui all'art.5 del presente regolamento per gli interventi inclusi nei Programmi Pluriennali d'Attuazione.

Dopo che la pratica e' completa di tutti i pareri necessari il Sindaco comunica al richiedente mediante notifica o a mezzo servizio postale con R.R. il nulla osta al rilascio della relativa concessione con l'importo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da versare, indicando 30 giorni di tempo dalla notifica o dalla comunicazione postale per dar luogo al pagamento del contributo o della parte del contributo dovuto da versare - secondo quanto stabilito in apposite deliberazioni comunali - all'atto del rilascio della concessione.

Se entro il termine di trenta giorni indicato con comunicazione notificata o avviso postale, il richiedente non provvede ad effettuare alcun adempimento afferente al rilascio della concessione, la relativa domanda si intendera' annullata. In tal caso per ottenere il rilascio dovra' essere presentata nuova istanza di riesame della pratica edilizia con la procedura di cui al presente regolamento.

Eseguiti i necessari adempimenti da parte del richiedente, il Sindaco da' immediata comunicazione del rilascio della concessione al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla: proprieta' o titolo devono risultare da idonea documentazione come richiesto all'atto di presentazione delle domande.

Dalla data di ricezione decorrono i tempi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, nonche' quelli per la corresponsione del contributo afferente al costo di costruzione secondo le modalita' stabilite con apposita deliberazione comunale.

Nel provvedimento di concessione il Sindaco deve specificare i termini di inizio e di ultimazione dei lavori nonche' ogni altro elemento accidentale del provvedimento concessorio.

Il Sindaco deve altresì indicare nell'atto di concessione, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge 29/1/1977 n°10 e secondo le modalita' e le procedure prescritte con apposite deliberazioni comunali, le misure ed i modi di pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.

Qualora il concessionario abbia diritto in base alla normativa vigente e alle disposizioni del presente regolamento ad un regime di esenzione totale o parziale degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, il Sindaco dovra' indicare le norme legislative e regolamentari che autorizzano il diverso trattamento.

Il concessionario puo' obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalita' e le garanzie disciplinate da apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi, a decorrere dal primo giorno festivo successivo alla data di rilascio della concessione stessa da parte del Sindaco, con la specificazione del titolare e della localita' nella quale l'intervento deve essere eseguito, l'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque puo' prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione a edificare e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro la concessione stessa, se e in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, regolamenti o con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale o dei suoi strumenti attuativi.

#### **Art. 21 - Formalita' da adempiere contestualmente al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione.**

Contestualmente al rilascio della concessione da parte del Sindaco il concessionario deve adempiere alle seguenti formalita':

1) presentazione all'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica della ricevuta attestante presso la Tesoreria del Comune del contributo per gli oneri di urbanizzazione salvo le ipotesi di esonero disciplinate dalla legge e dal presente regolamento, nonche', quanto dovuto ai sensi delle norme legislative e regolamentari, del costo di costruzione secondo quanto stabilito dal Sindaco ai sensi del decimo comma dell'art. 18 del presente regolamento;

2) negli interventi di ristrutturazione di edifici qualora si prevede la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti il committente e' tenuto a presentare, prima del rilascio della concessione, la documentazione di cui all'art. 19 del Regolamento di esecuzione della legge 30 Aprile 1976 n°373 approvato con decreto del Presidente della Repubblica n° 1052 del 28 Giugno 1977.

Ai fini di applicazione di quanto disposto al comma precedente, alla presentazione del progetto di ristrutturazione dovra' essere dichiarato se l'installazione di un impianto termico e' prevista contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione o in un secondo tempo.

## **Art. 22 - Decadenza della concessione. Termine di inizio e di ultimazione dei lavori.**

La concessione edilizia decade:

- 1) per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- 2) quando entrino in vigore nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche cui essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi;
- 3) restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Il termine di inizio dei lavori - che non può essere superiore ad un anno - è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.

L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia.

Non è ammessa proroga.

Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia con il rispetto delle prescrizioni del presente regolamento.

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato al Sindaco mediante lettera raccomandata.

Dopo tale comunicazione, perché l'ipotesi dell'inizio dei lavori si sia verificata, è necessario che il concessionario proceda alla realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione; in particolare l'inizio dei lavori comporta il compimento delle seguenti operazioni:

- 1) allestimento del cantiere, completo di allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni, di installazione di macchine di sollevamento;
- 2) esecuzione di opere di sterro, di sbancamento e getti di almeno il 50% delle strutture di fondazione delle nuove costruzioni.

Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni ed è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche dello stato di urbanizzazione del terreno.

Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile salvo che sopravvengano a ritardare i lavori durante la loro esecuzione fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi il Sindaco può concedere una proroga con provvedimento motivato.

La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito all'atto del rilascio della concessione o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.

Il Sindaco può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente per la mole dell'opera o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

## **Art. 23 - Trasferibilità della concessione e autorizzazione**

La concessione edilizia e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa: la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la

leggittimita' ai sensi degli artt. 12 e 13 del presente regolamento al Sindaco che accertata la leggittimita' provvede alla volturazione.

Il trasferimento della concessione non sospende ne' interrompe il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione dei lavori fissati ai sensi dell'art. 22.

#### **Art. 24 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione**

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

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

Qualora, in corso d'opera, si presenti l'opportunita' di eseguire piccole varianti che non modificano la volumetria totale, le superfici utili e le destinazioni d'uso delle singole unita' immobiliari, l'istanza di variante si intende accolta se il Sindaco non si pronuncia entro 20 giorni dalla data in cui detta istanza e' stata presentata al Comune.

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939, n. 1089, e 29/6/1939, n. 1497.

## CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

### Art. 25 - Composizione della Commissione Edilizia

La commissione edilizia comunale e' composta da *membri di diritto* e da *membri elettivi*.

**Sono membri di diritto:**

- 1) Il Sindaco o l'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato con funzioni di presidente;
- 2) L'ingegnere Capo del Comune;
- 3) L'Ufficiale Sanitario del Comune.

**Sono membri elettivi, nominati dal Sindaco:**

- 4) Un Ingegnere, scelto fra tre nominativi proposti dall'Ordine degli Ingegneri;
- 5) Un Architetto-urbanista, scelto fra tre nominativi proposti dall'Ordine degli Architetti;
- 6) Un Geologo, scelto fra tre nominativi proposti dall'Ordine dei Geologi;
- 7) Un Agronomo, scelto fra tre nominativi proposti dall'Ordine degli Agronomi;
- 8) Un Legale (Avvocato o Procuratore Legale), scelto fra tre nominativi proposti dall'Ordine degli Avvocati;
- 9) Un esperto di arte e storia della citta';
- 10) Un Ecologo o rappresentante di associazioni ambientaliste

**Tutti i membri hanno diritto al voto.**

Un funzionario della Ripartizione Urbanistica svolge le funzioni del Segretario della Commissione. In caso di assenza o di impedimento del funzionario nominato, questi puo' essere sostituito da altro Tecnico Comunale nominato dal Sindaco.

Partecipa alle riunioni della Commissione, senza diritto di voto, il responsabile dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica.

I membri elettivi restano in carica per lo stesso periodo di tempo del Sindaco che li ha nominati e possono essere rinominati una sola volta di seguito.

Il Presidente della Commissione, quando risulti dai verbali dell'organo in questione l'assenza senza giustificato motivo a cinque sedute consecutive di uno o piu' membri elettivi, deve provvedere alla formalizzazione del provvedimento di decadenza di quello o di piu' membri elettivi, da parte del Sindaco, che nominera' con la procedura di cui ai commi precedenti, il nuovo o i nuovi membri in sostituzione dei precedenti.

Entro 30 giorni dalla comunicazione del Presidente della Commissione di rinuncia o dimissioni di un componente elettivo, il Sindaco dovra' provvedere con la stessa procedura alla di lui sostituzione. Il sostituto nominato dal Sindaco esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica della Commissione.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione Edilizia gli ascendenti ed i discendenti, i fratelli, i suoceri e il genero, nonche' coniugi purché si tratti di membri di diritto. Non possono essere chiamati a far parte della Commissione Edilizia in qualita' di membri elettivi i dipendenti dell'Amministrazione Comunale qualunque sia il loro rapporto di impiego o lavoro.

#### **Art. 26 - Astensione dei membri della Commissione Edilizia**

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri questi se presente deve dichiarare la sua condizione e astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione, al giudizio stesso. Di cio' deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

#### **Art. 27 - Attribuzioni della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia ha funzioni consultive e lo scopo di affiancare il Sindaco nelle sue attribuzioni per la disciplina dell'attivita' edilizia ed urbanistica nel territorio comunale in conformita' allo strumento urbanistico vigente ed al presente Regolamento.

I pareri della Commissione Edilizia sono obbligatori, ma non vincolanti per il Sindaco; essi non costituiscono presunzioni di rilascio della concessione e autorizzazione.

**La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere:**

- sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
- sull'interpretazione ed eventuali modifiche al presente Regolamento Edilizio;
- sulle richieste avanzate al Sindaco per ottenere la concessione e l'autorizzazione;
- sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonche' al P.R.G. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonche' alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
- sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- sulle modalita' e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
- sull'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare il territorio.

La Commissione Edilizia, sentite e controllate le osservazioni di carattere tecnico regolamentari espresse dagli uffici comunali giudichera' sul piano compositivo ambientale.

Entrera' percio' nel merito della coerenza, del decoro e del carattere distributivo e funzionale generale dell'opera esaminata.

Riscontrate inefficienze richiedera' affinamenti di progettazione anche al fine di elevare il tenore edilizio nel territorio comunale.

Controllera' i materiali e i colori di ogni nuova opera con la verifica delle relazioni visive ed il buon ordine con l'ambiente.

Curera' la salvaguardia dell'ambiente sia antico che moderno ed il suo inconfondibile carattere.

I pareri devono pertanto riguardare la legittimita' dei progetti nonche' i profili ambientali, paesaggistici, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

La Commissione Edilizia, qualora lo ritenga necessario, puo' convocare il richiedente e/o i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

#### **Art. 28 - Convocazione della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia si riunira' di norma una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario, e i suoi pareri verranno trascritti a verbale dal Segretario della Commissione su un apposito registro sottoscritto in ogni sua pagina dal Presidente.

In chiusura di sedute il verbale dovrà essere controfirmato da tutti i membri della commissione presenti.

Il verbale dovrà riportare il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate.

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 5 giorni.

#### **Art. 29 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni**

Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza dei voti dei membri presenti, ed in caso di parità prevale quello del Presidente della Commissione.

La Commissione è validamente costituita ad esprimere il proprio parere se saranno presenti almeno la metà più uno dei Commissari aventi diritto al voto compreso il Presidente.

I Commissari dissenzienti sono tenuti a far mettere a verbale il loro punto di vista.

Il Presidente incarica negli 8 giorni successivi all'espletamento dell'istruttoria preliminare, di cui al precedente art.17, o all'eventuale integrazione degli atti ed elaborati, i singoli membri tecnici di esaminare e riferire alla Commissione sui singoli progetti ad essa sottoposti.

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dal completamento dell'istruttoria preliminare di cui al precedente art.17.

Su ciascuna domanda di concessione, subito dopo che la Commissione ha espresso il proprio parere, il Segretario provvede ad annotare in breve il parere stesso e ad apporre su tutti gli atti tecnici la dicitura <<Esaminato nella seduta del ..... dalla Commissione Urbanistico-Edilizia>>; le domande devono essere vidimate dal membro tecnico all'uopo designato dal Presidente che deve controfirmare anche il verbale della seduta, unitamente al Segretario ed al Presidente.

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

Nel caso di parere non definitivo, cioè deve essere comunicato all'interessato per raccomandata entro cinque giorni dalla data dell'adunanza. Gli atti regolarizzati secondo il giudizio emesso dalla Commissione devono poi essere iscritti, con diritto di precedenza sulle nuove richieste da trattare, nella adunanza successiva alla nuova presentazione, compatibilmente si intende, col tempo necessario per il nuovo esame degli atti stessi da parte degli uffici competenti. Comunque, la Commissione deve emettere il nuovo e definitivo parere entro trenta giorni dalla data di nuova presentazione degli atti.

Per semplificare il lavoro può essere istituita una <<Sottocommissione Edilizia>> col compito di esaminare ed esprimere parere sui progetti di evidente lieve entità, da stabilirsi con determinazione di massima dalla Commissione Urbanistica-Edilizia.

Essa sarà composta:

a) dal Tecnico comunale - Presidente e relatore;

b) dall'Ufficiale sanitario del Comune;

c) da due membri elettivi scelti a turno dalla Commissione Urbanistico Edilizia, uno dei quali deve essere architetto o ingegnere.

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

Per la validita' delle adunanze e' necessaria la presenza di tutti i suoi componenti. I pareri devono essere adottati alla unanimita'; in caso contrario la pratica deve essere rinviata alla Commissione Urbanistico-Edilizia.

**- TITOLO II° -**  
**ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE**  
**CONTROLLI E SANZIONI**

**CAPO I° - OPERAZIONI PRELIMINARI**

**Art. 30 - Comunicazione dei nominativi del Direttore dei Lavori e del costruttore.**

Prima di iniziare i lavori il concessionario deve trasmettere al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori e del Costruttore con la dichiarazione, da parte di questi ultimi, di accettazione dei rispettivi incarichi.

Il titolare dell'autorizzazione deve adempiere all'obbligazione di cui al comma precedente qualora il tipo di intervento da eseguire comporti la nomina del direttore o l'assuntore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore devono essere preventivamente comunicate al Sindaco con le modalità e procedure di cui sopra.

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere o architetto, geometra, perito edile, industriale o agrario nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; dovranno essere inoltre abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

E' vietato l'esercizio della libera professione ai tecnici comunali, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata caso per caso nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

**Art. 31 - Punti fissi di linea e di livello**

Per le opere di cui alle lettere:

a), f), g), h), i), l), m), n), q), r), s), dell'art.4 del presente regolamento anche se non confinanti con il suolo pubblico il concessionario dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta almeno 10 giorni prima dall'inizio dei lavori che il tecnico comunale assista sul posto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi per le opere stesse, e richiedere, ove necessario, che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni verrà redatto apposito verbale, in duplice copia, firmato dal tecnico comunale e dal concessionario.

Una copia del verbale dovrà essere tenuta in cantiere per essere esibita ad ogni eventuale controllo.

Appositi picchetti dovranno essere apposti a cura e spese dell'interessato che dovrà fornire il personale ed in mezzi necessari per dette operazioni.

**Art. 32 - Isolamento termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio lavori**

Per i nuovi edifici, soggetti alla relazione dell'isolamento termico classificati all'art.3 del D.P.R. n°1052 del 28/6/1977, prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei

lavori il committente deve depositare presso l'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica la documentazione di cui all'art. 19 del D.P.R. n°1052 del 28/6/1977.

### **Art. 33 - Inizio dei lavori**

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della concessione al Sindaco.

Alla comunicazione inviata deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle strutture metalliche.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e dispone le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la solidità delle parti costruite, la pubblica utilità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può fare cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.

Alle disposizioni di cui ai commi precedenti si deve altresì attenere il titolare della autorizzazione amministrativa rilasciata per gli interventi di cui alle lettere c),d),f),h) (punti n°2 e n°4) dell'art.8 del presente regolamento.

## **CAPO II° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI**

### **Art. 34 - Soggetti responsabili**

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni contenute nella concessione o autorizzazione.

Il provvedimento concessorio o autorizzatorio costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore, non esonera altresì le parti interessate all'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

### **Art. 35 - Prescrizione per i cantieri edilizi**

E' cantiere ogni luogo dove vengono eseguiti i lavori soggetti a concessione o autorizzazione. Nei cantieri, dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione, salvo si tratti di interventi scarsamente rilevanti, dovrà essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:

- il nome, il cognome del titolare della concessione ed, eventualmente, l'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- il nome, il cognome ed il titolo del progettista, del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- il nome e il cognome dell'assuntore dei lavori o la denominazione o la ragione sociale dell'impresa esecutrice;
- la data e il numero della concessione;
- la destinazione dell'uso dell'immobile;
- la data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali l'originale o copia con la dichiarazione di conformità all'originale apposta dagli Uffici Comunali, della concessione o autorizzazione e dei disegni di progetto, dei documenti di cui all'art.5 della legge 5/11/1971 n°1086 e di ogni altro documento o autorizzazione eventualmente necessari.

In ogni cantiere di lavoro, per il periodo di tempo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e dovranno comunque rispettarsi le norme igienico-sanitarie previste dal D.P.R. 19/3/1956 n° 303.

La documentazione relativa agli adempimenti di cui al comma precedente dovrà essere presentata unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

### **Art. 36 - Cautele varie**

Nell'esecuzione delle opere edilizie l'esecutore dovrà adottare, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone ad a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, comprese quelle relative alle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e alla prevenzione incendi.

### **Art. 37 - Tutela di reperti storici ed artistici**

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco e si

dovranno sospendere i lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative in materia.

### **Art. 38 - Recinzioni provvisorie**

Il luogo destinato ai lavori da eseguire deve essere chiuso con materiale idoneo e di aspetto decoroso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici salvo che:

- si tratti di opere di scarsissima entita' o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario o l'esecutore dei lavori dovra' porre in opera convenienti segnali che saranno di appariscente avvertimento per i passanti;

- in caso di evidente intralcio al pubblico transito, l'Amministrazione comunale non possa permettere che venga ingombrata con la recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico; nella quale ipotesi il costruttore dovra' provvedere sulla base delle prescrizioni impartite dei competenti Uffici Comunali.

Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovra' essere costruito ad un'altezza tale che il punto piu' basso della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,50 metri se invade la sede stradale, non meno di 2,40 metri se entro la larghezza del marciapiede e dovra' essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e di regolamenti vigenti in materia, i ponti di servizio, le incastellature ecc., devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumita' pubblica e dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie ai terzi ad alla pubblica viabilita'.

Le recinzioni provvisorie, che devono essere eseguite prima di iniziare i lavori, dovranno essere alte almeno 2 metri e costruite secondo le modalita' eventualmente prescritte dall'Amministrazione Comunale.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordini di costruzione o di demolizione dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di certo genere di riparo dovranno essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.

Quando le ore di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione o autorizzazione e' tenuto a chiedere la preventiva concessione da parte del Sindaco, secondo le modalita' e procedure disciplinate dall'art.60 del presente regolamento.

### **Art. 39 - Strutture provvisorie**

Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, scale, rampe, impalcature, ecc.) dovra' avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumita' delle persone e l'integrita' delle cose e conformarsi con le disposizione di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme stabilite dalle Autorita' competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovra' corrispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui e' affidata, dalle disposizioni di legge e regolamentari, la vigilanza in materia.

#### **Art. 40 - Demolizione e scavi**

Nelle demolizioni dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.

E' vietato tenere accumulati materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo d'incendio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

E' altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti, dei tetti; i materiali dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Dovrà in ogni caso essere vietato il sollevamento della polvere, usando ogni mezzo opportuno, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

Gli scavi dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele necessarie ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne, quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico.

La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni dovranno essere trasportati agli scarichi fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

#### **Art. 41 - Divieto di ingombrare spazi pubblici**

E' vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione comunale può consentire a richiesta dell'interessato il deposito temporaneo di materiali sentito il Comando di Polizia Urbana ed applicando le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante nettezza del suolo pubblico comunque interessato ai lavori.

#### **Art. 42 - Obblighi di ripristino**

Al termine dei lavori devono essere rimesse in ripristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere pubbliche o di uso pubblico che siano state manomesse in conseguenza dei lavori.

L'area pubblica provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori dovrà essere riconsegnata completamente sgombra a cura e spese dell'esecutore.

## **CAPO III° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE**

### **Art. 43 - Vigilanza Organo competente**

Il Sindaco esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalita' esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, piu' in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.

Il Sindaco per l'attivita' di vigilanza si avvale di funzionari e agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

### **Art. 44 - Svolgimento dell'attivita' di vigilanza**

I funzionari o agenti comunali incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Sindaco per i provvedimenti di conseguenza.

### **Art. 45 - Vigilanza - Richiesta di visite di controllo**

I funzionari e gli agenti comunali hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri degli edifici dove si svolgono i lavori.

Gli interessati devono comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori e richiedere, con domanda in carta da bollo, la visita a lavori ultimati.

All'Amministrazione comunale devono essere rimborsati i diritti nella misura stabilita in apposita deliberazione Comunale.

### **Art. 46 - Ultimazione degli edifici. Certificato di abitabilita' o di agibilita'**

Le opere soggette a concessione non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite prima che il Sindaco accordi la licenza di abitabilita' o di agibilita' di cui alle vigenti normative in materie di igiene e sanita' nonche' al presente regolamento.

Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche per gli interventi di straordinaria manutenzione di cui alle lettere c),d),f),h) (punti n°2 e n°4) dell'art.8 del presente regolamento.

Il titolare della concessione e/o autorizzazione, non appena ultimati i lavori (nell'ipotesi sopra richiamata), ha l'obbligo di dare immediata comunicazione in carta legale al Sindaco indicando gli estremi della concessione o autorizzazione e richiedere la licenza di abitabilita' o servibilita'.

L'Ufficiale Sanitario, il responsabile dell'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica, l'Architetto Comunale sono tenuti ad eseguire le relative visite di controllo.

Salvo che non sia applicata la sanzione pecuniaria prevista dall'art.15 della legge 28/1/1977 n°10 la licenza di agibilita' o servibilita' verra' rilasciata qualora venga riconosciuto:

- che le opere sono state eseguite nel rispetto delle leggi, delle norme sanitarie, del presente regolamento, degli strumenti urbanistici vigenti, delle disposizioni e modalita' esecutive indicate nella concessione e/o autorizzazione;

- che le opere sono conformi al progetto approvato.

La licenza di abitabilita' o servibilita' non sara' rilasciata alle unita' irregolari o abusive e non gia' a tutte le unita' costituenti il fabbricato purché le irregolarita' e abusivita' siano relative e circoscritte alle unita' immobiliari stesse e non derivino da irregolarita' alle norme edilizie ed igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

Il Sindaco rilascia la licenza di agibilita' o servibilita', previo pagamento dei diritti comunali e delle tasse di concessione governative e sempreche' siano stati depositati presso l'Ufficio Edilizia, se e in quanto necessari in base alle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, i seguenti documenti:

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformita' alle disposizioni di cui alla legge 5/11/1971 n°1086 e successive modificazioni e integrazioni;
- ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamenti.

Per gli edifici elencati all'art.20 del D.P.R. n°1052 del 28/6/1977 la licenza di abitabilita' o servibilita' non puo' essere rilasciata se gli accertamenti sull'isolamento termico eseguiti dal Comune, ai sensi del 2° comma dell'art. 373, non hanno dato esito positivo sulla conformita' alle disposizioni di legge e dei regolamenti in vigore.

Per gli edifici non elencati dall'art.20 del regolamento di esecuzione della legge 1976/373 il rilascio della licenza di abitabilita' o servibilita' e' subordinata al preventivo rilascio di una dichiarazione del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, di conformita' delle caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici alle norme legislative e regolamentari vigenti.

Qualora le opere siano state eseguite in difformita' del progetto approvato o delle modalita' indicate nella concessione e/o autorizzazione ovvero siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e del presente regolamento sara' notificato al titolare della concessione e/o autorizzazione il diniego adeguatamente motivato con le prescrizioni dei lavori che debbono essere eseguiti o dei provvedimenti che il Sindaco ai sensi di legge e' tenuto ad adottare.

Gli impianti industriali di cui al D.P.R. 15/4/1971 n° 322 inerente il regolamento per l'esecuzione della legge 13 Luglio 1976 n°615 ed eventuali e successive modifiche ed integrazioni, oltre al certificato di servibilita' e a quanto altro disposto nei precedenti commi, per essere attivi devono ottenere dal Sindaco l'autorizzazione all'esercizio degli impianti stessi dell'art.5,5,4 del D.P.R. 1971/322.

## CAPO IV° - CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

### Art. 47 - Attivita' di vigilanza. Organo competente e modalita'.

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del programma pluriennale di attuazione, nonche' alle eventuali prescrizioni e modalita' esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, piu' in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco puo' ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori o dal Costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

### Art. 48 - Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarita' o illeggittimita', il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

1) la demolizione, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza:

a) nel caso di opere e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con ordinanza;

b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;

c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;

d) in caso di annullamento della concessione;

e) nel caso di opere eseguite in parziale difformita' dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore, entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformita' dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprieta' dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali.

In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica;

a) nel caso di opere eseguite in totale difformita' dalla concessione;

b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato.

Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco puo' essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

4) l'acquisizione gratuita al demanio dello Stato o al patrimonio indisponibile degli Enti, di opere eseguite da terzi, rispettivamente su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, in totale difformità dalla concessione o in assenza della stessa;

5) la sanzione pecuniaria:

a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;

b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;

c) pari al doppio del lavoro delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui al comma precedente nel caso di realizzazioni di varianti, purché non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili o destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti devono, comunque, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali od organi da esse dipendenti il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. agli effetti della legislazione vigente e ne dà contemporaneamente avviso alla Regione.

Gli atti giuridici aventi per oggetto unità costruite in assenza di concessione sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza della concessione.

#### **Art. 49 - Contravvenzioni**

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3/3/1934, n.383, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del TU delle leggi sanitarie 27/7/1938, n.1265, e successive modificazioni ed integrazioni.

Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia Urbanistico-Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi e regolamenti medesimi.

#### **Art. 50 - Sanzioni amministrative**

Il mancato versamento del contributo afferente alla concessione nei termini previsti dalla legislazione vigente e dal presente Regolamento comporta:

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;

b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;

c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

#### **Art. 51 - Sanzioni penali**

Salvo che il fatto non costituisca un piu' grave reato e ferme le sanzioni previste dall'art.15 della legge 28/1/77 n°10 sono applicabili ai sensi dell'art.17 della legge 1977 n°10:

a) l'ammenda fino a lire 2 milioni per l'inosservanza delle norme prescrizioni e modalita' esecutive previste dalla legge 28/1/77 n°10, dalla legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in quanto applicabile, nonche' dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione;

b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a lire 5 milioni nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformita' o in assenza della concessione o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art.28 della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modificazioni.

#### **Art. 52 - Decadenza delle agevolazioni fiscali**

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui agli articoli precedenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti ne' dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve pero' riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unita' immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

#### **Art. 53 - Divieto di allaccio a pubblici servizi**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

## - TITOLO III° - CARATTERISTICHE EDILIZIE - IGIENICO SANITARIE

### CAPO I° - REQUISITI DEI LOCALI

#### Art. 54 - Classificazione dei locali

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

**Categoria- A -** : comprendente i locali di abitazione.

**Categoria- B -** : comprendente i locali accessori e di servizio.

Sono **locali di abitazione** quelle in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona.

I locali di abitazioni, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie: A1 e A2

**A1** : Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva.

- Uffici, studi, sale di lettura, gabinetti medici.

- Alloggi monostanza.

**A2** : Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

Sono **locali accessori o di servizio**, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

I locali accessori o di servizio, sono divise nelle seguenti categorie:

**S1** : Cucine di superficie inferiore a mq.8, posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.

**S2** : Scale che collegano più di due piani;

- Magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie.

- Autorimesse, garages e simili;

- locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

- lavanderie, stenditoi;

- stalle, porcili, e locali con analoghe destinazioni d'uso ecc.;

- annessi agricoli, serre;

- cantine, locali per ripostiglio;

- corridoi e disimpegni;

**S3** : ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

- disimpegni inferiori a 12 mq;

- locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti;
- vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della commissione edilizia.

#### **Art. 55 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria - A -**

Tutti i locali di cat.-A- devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:

- Soggiorno e camere da letto per due persone: mq.14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno di almeno 14 mq.).
- Camera da letto singola: mq.9.
- Ogni altro vano utile di cat -A- non potrà essere inferiore a mq.8.
- I locali di cat.-A- non possono avere accesso diretto da servizi igienici.

Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegno e' ammessa la comunicazione diretta con i locali di cat.-A- con eccezione tuttavia delle cucine.

Le dimensioni minime dei locali di categoria -A2- non possono essere inferiori a mq.9.

Rimangano salve le norme relative ai minimi di superfici indicate nei piani commerciali di cui alle leggi.

L'altezza netta minima dei locali di categoria -A- non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali adibiti alla vendita per le zone già edificate per i quali l'altezza netta minima e' consentita in ml.2,40.

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

I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati. Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1dmq. di sezione o con altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m.1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

#### **Art. 56 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S1-**

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiori a mq.8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed aerazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq.1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq.4 e dimensione minima lineare di ml. 1,50.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta l'altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq.4,00.

Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'art. 55.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o con altro idoneo sistema di aerazione.

Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di 1,50 m., i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie minima di mq.3,50 con lato minore non inferiore a ml.1,20.

L'altezza minima dei locali di categoria -S1- non deve essere inferiore a ml.2,40.

**Art. 57 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S2-: scale che collegano piu' di due piani.**

Tutti gli edifici devono essere dotati di una scala se la superficie coperta da servire e' inferiore o uguale a mq.400, di scale aggiuntive ogni mq.400 o frazione per superficie coperta maggiore.

Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml.1,10 e parapetti dell'altezza minima di m.0,90.

La profondita' minima dei pianerottoli intermedi sara' di ml.1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml.1,30.

Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm.18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula:

$2A+P= \text{cm.63}$  (A= alzate, P= pedata); i gradini devono essere di norma a pianta rettangolare, se di forma trapezoidale la pedata a cm.50 della imposta interna non deve essere inferiore a cm.30.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq.400 e fino a mq.500 e' comunque ammessa una sola scala pero' con larghezza delle rampe non inferiore a ml.1,40 e profondita' minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml.1,40 e di ml.1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non puo' servire piu' di 4 unita' di abitazione per piano.

La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente areati, e' consentita alle condizioni previste negli artt.18/19 della legge 27/5/75 n°166.

Dalle scale salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

**Art. 58 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S2-: magazzini, autorimesse, ecc.**

I locali di cat.-S2- di cui al presente articolo possono ricevere luce e aria dall'esterno anche da spazi equiparati a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreche' conformi alle disposizioni di legge ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Per gli annessi agricoli inferiori a 80 mc. le caratteristiche ed il tipo devono essere disciplinate da apposito regolamento comunale ai sensi di legge.

Le caratteristiche delle serre dovranno essere come prescritte per legge.

Nei locali a servizio delle abitazioni, come cantine, locali per ripostiglio e simili non saranno consentite porte di accesso con larghezza superiore a ml. 1,20

**Art. 59 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. -S3-: (disimpegni, ripostigli, corridoi, ecc.)**

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml.2,40.

I ripostigli non devono essere superiori a 5 mq.; possono essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.

I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml.1,00 e parapetti di altezza minima 0,90 se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml.1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml.1,20.

Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una minima di ml. 0,80 con una profondità minima dei pianerottoli di ml.0,90.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite dall'art.72 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

**Art. 60 - Depositi, Magazzini e Autorimesse**

I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari fino all'altezza di m.2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio.

I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazione o a deposito di materie putrescenti o dannose o moleste.

**Art. 61 - Uffici e Negozi**

Uffici e negozi devono essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo e un WC.

Qualora i servizi igienici non possono essere illuminati ed areati direttamente, su conforme parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,50 mq. ed essere disimpegnati dal locale di vendita.

I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione, devono essere divisi per uomini e donne, avere ciascuno una superficie minima non inferiore a 1,50 mq. ed essere disimpegnati dal locale principale.

**Art. 62 - Finiture interne**

I pavimenti e le finiture interne delle pareti e dei soffitti dovranno essere realizzati con materiali idonei ed adeguati alla categoria dei locali.

**Art. 63 - Soffitti inclinati e soppalchi**

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati e con minimo assoluto di ml.2,00 per i locali di categoria - A -.

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

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

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

#### **Art. 64 - Piani interrati o seminterrati.**

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella cat.-S-.

Possono essere utilizzati per destinazioni di cat - A2 - purché:

l'altezza netta non sia inferiore a m.2,40, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non superiore a 1 m. e non inferiore a 0,80, salvo casi particolari che saranno valutati dalla Commissione Edilizia; in questo caso i volumi verranno computati in aggiunta alla volumetria di cui all'art. 3.

Il Sindaco si riserva di esaminare deroghe eventuali e fabbricati compresi nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso sentito il parere della Commissione Edilizia.

Qualora il piano interrato o seminterrato anche se di altezza inferiore a m.2,40, ma non inferiore a 2 m., sia direttamente collegato con vani abitabili il volume sarà computato nella misura di 2/3 della parte interessata in aggiunta alla volumetria di cui all'art.3 indipendentemente che abbiano le caratteristiche di abitabilità.

L'intercapedine deve rimanere completamente libera e in nessun caso potrà essere usata per l'installazione di impianti (autoclave, centrale termica, ecc.).

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionale alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale e artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e d'isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

#### **Art. 65 - Piani terra di edifici di nuova costruzione**

Il piano terra dei locali di cat.-A- e -S- qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento.

Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm., sul piano di campagna circostante; nei luoghi soggetti ad inondazioni il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, non dovrà essere all'altezza minore di m.0,50 sul livello presumibile della massima piena.

In caso di locali di cat.- A2 - potrà essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio dovrà risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure dovrà essere circondato da intercapedine come nei casi di cui all'art.64.

Nel caso in cui, durante lo scavo delle fondazioni le falde acquifere risultassero quasi affioranti, solo in casi particolari e solo per motivate ragioni, potranno essere consentiti, ed a

rischio delle proprietà, piani interrati o seminterrati cui dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

#### **Art. 66 - Sottotetti**

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. - S3 -.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq.0,40 ogni 20 mq. di superficie coperta.

Nel caso in cui l'altezza media superi i ml.2,00, in una zona la cui superficie sia uguale o maggiore a 12 mq. e che una delle misure in pianta non sia inferiore a ml.3 il volume sarà computato in aggiunta alla volumetria di cui all'art.3 indipendentemente che abbia le caratteristiche di abitabilità.

Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano solo quando venga effettuato o predisposto un collegamento mediante scala fissa.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media sia non inferiore a ml.2,70 (2,40 per i fabbricati situati nel centro storico), l'altezza minima non sia inferiore a ml.2.

Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 70.

#### **Art. 67 - Locali integrativi per la residenza**

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

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

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

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

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

#### **Art. 68 - Chiostrini e cavedi**

La costruzione di chiostrini e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare luce ed aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, esclusi gli ambienti di abitazione, le cucine, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le misure minime delle chiostrine anche se aperte su un lato non dovranno essere inferiori alle seguenti: lato minimo ml.2,50, e superficie minima mq.6,00.

L'altezza delle chiostrine non dovrà superare i ml.9,50.

#### **Art. 69 - Spazi interni agli edifici.**

Si intendono spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una larghezza superiore ai 3/4 del perimetro e sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima area libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo di 25 metri.

b) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

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

## CAPO II<sup>o</sup> - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

### Art. 70 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche".

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, nonche' per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggi, percorsi pedonali, ecc.), e' subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilita' e/o abitabilita', nonche' della licenza di esercizio ove obbligatoria, e' condizionata alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

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

**Categoria A** - le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.);

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

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

### Art. 71 - Percorsi pedonali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Categoria B** - Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che puo' essere portata alla misura minima di m 1,20.

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

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

## **Art. 72 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina**

**Categoria A** - Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedita capacita' motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, e' necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, piu' di m 50 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere complanari, o su piani diversi con un dislivello massimo di 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;

- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

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

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

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

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

#### **Art. 73 - Accessi**

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

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

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

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

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

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva e acustica. Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm 0,90.

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

#### **Art. 74 - Piattaforma di distribuzione**

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

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

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

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

**Categoria B** - Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non si prescrive un minimo assoluto. Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondita' minima pari a m.1,50.

#### **Art. 75 - Scale**

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

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm 30;

- alzata massima cm 15.

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

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

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

Le scale devono essere dotate di parapetto e scorrmano.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere una altezza minima di m 1.03.

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 76 - Rampe**

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

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

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

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

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art.79 (porte) e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di 1,50 metri, ciascuno.

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

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm 75 (qualora la rampa non sia definita da parete verticali deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm 10.

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

#### **Art. 77 - Ascensori**

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

- avere una cabina di dimensioni minime di 1,50 m di lunghezza e 1,37 m di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,90 m;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno 2,00 m;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

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

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

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

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90x1,30 m con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di 0,80 m;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) botoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone ad una altezza massima di m 1,40;

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

Per entrambe le categorie A e B e' opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo piu' vicino.

Inoltre e' opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente chiuse, ecc.), nonche' la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h=0,45 cm da terra).

#### **Art. 78 - Corridoi e passaggi**

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

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

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

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

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

#### **Art. 79 - Porte**

**Categoria A** - Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilita' anche da parte di persone con ridotte o impedito capacita' fisiche.

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

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

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

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

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra. In genere e' preferibile l'uso di maniglie a leva.

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

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (per banche, ecc.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a ruote.

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

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

#### **Art. 80 - Pavimenti**

**Categoria A** - I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti di uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore. I pavimenti devono essere antisdrucchiolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

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

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

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

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

#### **Art. 81 - Locali igienici**

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

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

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

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di 1,80x1,80 m.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza wc deve essere posto ad una distanza minima di 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0.40 m dalla parete laterale destra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Categoria B** - In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedite capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

- dimensioni minime del locale, 1,80x1,80 m;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 m.

#### **Art. 82 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione**

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

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

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

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

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

### **Art. 83 - Impianti telefonici**

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

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

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di 0,85 m;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad una altezza massima di 0,90 m dal pavimento;
- sulla parete dove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio a una altezza di 0,45 m;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad una altezza di 0,80 m.

b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad una altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina, essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90x1,30 m con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 m e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

### **Art. 84 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

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

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

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

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

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, ecc., qualora venga prevista una pedana o similari, essa deve essere raccordata alla sal mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a rotelle.

#### **Art. 85 - Locali di ufficio accessibili al pubblico.**

Al fine di consentire la piu' ampia fruibilita' dei locali per ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone a ridotte o impedito capacita' motorie.

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe, o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi, in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

**A)** - Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero del totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 m, e lateralmente di almeno 1,20 m al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

**B)** - Negli uffici, nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalita' del pubblico.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in un ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

**C)** - Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 m ed avere lunghezza minima di m 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 m dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di 0,90 m.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 m dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 m e 1,80 di altezza del pavimento.

## **CAPO III° - NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

### **Art. 86 - Edifici a destinazione particolare**

Gli edifici o parti di essi non destinati ad uso residenziale in particolare alberghi, edifici per riunioni o spettacoli, impianti sportivi, mattatoi e macelli, autorimesse e locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali e infiammabili, dovranno rispondere alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione dettata da leggi, regolamenti o da prescrizioni di P.S.

### **Art. 87 - Edifici per aziende industriali, Commerciali, Agricole.**

Per gli edifici o locali di aziende Industriali, Commerciali, Agricole, oltre al rispetto delle disposizioni urbanistiche, igienico-sanitarie vigenti, dovra' altresì essere rispettato ogni altra norma prevista in materia.

Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industria o attivita' artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.

E' inoltre facolta' del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo e molestia.

### **Art. 88 - Edifici Pubblici**

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, ossia tutte le costruzioni avente interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque edifici in cui si svolgano attivita' comunitarie o nei quali vengano prestati servizi di interesse generale, devono essere costruiti nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 27 Aprile 1978 n°387 (regolamento di attuazione dell'art.27 della legge 30 Marzo 1971 n°118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

Le disposizioni di cui al precedente comma riguardano le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che questi ultimi siano sottoposte a ristrutturazione.

### **Art. 89 - Edilizia scolastica**

Gli asili e le scuole di ogni ordine e grado sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia.

## CAPO IV<sup>o</sup> - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

### Art. 90 - Caratteristiche dei fabbricati

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

- 1) le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali destinati esclusivamente ad abitazione ed ad uffici;
- 2) le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti in cemento armato e altri materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a m 1,00, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre ai primi due.
- 3) ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non superiore a mq.400;
- 4) le pareti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m 4).

### Art 91 - Centrali termiche

#### A) - Centrale termica a combustibile liquido:

- 1) le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
- 2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.

La separazione di detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

- 3) nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.), devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.
- 4) qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio super i 25 mc deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

#### B) Centrale termica a gas di rete:

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

- 2) le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
- 3) il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
- 4) tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformita' alle leggi vigenti secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
- 5) il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettivita'.

#### **Art. 92 - Autorimesse**

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, ai fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30' con chiusura automatica;
- la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60', nel caso di autorimesse del tipo misto, cioe' situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco del tipo isolato.

L'indicazione circa il numero massimo di autoveicoli che si intendano ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilita' del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'obbligo dell'osservanza delle norme precedenti.

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

Ai fini della godibilita' generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza max pari all'8%.

#### **Art. 93 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco**

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco e' espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilita' o di agibilita' nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricreativi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)

#### **Art. 94 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatti devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso;
- c) la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura e all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni, sia alla tubazione che all'apparecchio, ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

#### **Art. 95 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

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

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

#### **Art. 96 - 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 che qui si intendono richiamate.

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

## CAPO V° - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

### Art. 97 - Caratteristiche delle fondazioni

E' vietata la costruzione di edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali.

Nei suoli a pendio e' consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.

Le fondazioni, dove e' possibile, devono posare su terreni di buona consistenza opportunamente sistemati in piani orizzontali, protetti dall'azione delle acque.

Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o comunque su terreni sciolti incoerenti si debbono adottare i mezzi piu' appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sicura fondazione tenendo conto anche dell'esecuzione della falda freatica sotterranea.

### Art. 98 - Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni

Quando il suolo sul quale si debbono posare le fondazioni di un edificio sia umido esposto alle acque per i movimenti della falda sotterranea, dovra' essere munito di sufficiente drenaggio.

In ogni caso i muri di fondazione dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini.

I materiali impermeabili dovranno comunque elevarsi fino a 10 cm. fuori terra nel caso in cui non siano previsti marciapiedi.

In ogni costruzione, tra il muro di fondazione e quello di elevazione deve essere interposto uno strato di materiale atto ad interrompere le correnti capillari ascendenti di umidita'.

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

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

### Art. 99 - Bonifica delle aree fabbricabili

E' vietata la costruzione di edifici su terreni che siano serviti in passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insolubili e ovunque i terreni risultino putridi se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno in perfette condizioni igieniche.

### Art. 100 - Obbligo di evitare ristagni d'acqua

La costruzione di qualsiasi opera deve essere eseguita in modo da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni interessati a qualunque uso e destinazione essi siano adibiti.

### Art. 101 - Murature esterne e tamponamenti

Le pareti esterne degli edifici devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costruzioni tali da proteggere sufficientemente gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare dall'umidita' e devono adeguarsi alle norme previste dalla legge n°373 dal D.P.R. n°1052 del 28/6/1977 nonche' da ogni altra disposizione vigente in materia.

### Art. 102 - Isolamento dall'umidita'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nell'articolo 54, come A1 e S1 devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nell'articolo 54, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su un vespaio areato dello spessore minimo pari a cm.30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo, e avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.116.

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

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

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

### **Art. 103 - Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo l'art.57, nelle categorie A e S1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

Per le nuove costruzioni, fermo restando l'obbligo della concessione edilizia, il committente deve depositare prima dell'inizio dei lavori presso il competente ufficio comunale, allegata al progetto esecutivo, una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche d'isolamento a quanto previsto dalle norme, firmata dal committente e dal progettista.

Nel caso di costruzioni da ristrutturare la documentazione di cui sopra deve essere depositata prima del rilascio della concessione edilizia.

Nelle costruzioni esistenti, prive di impianto di riscaldamento, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, può disporre che siano osservate le norme sulle caratteristiche di isolamento termico, quando esistano le condizioni tecniche per la loro applicazione, accertate dalla commissione stessa, obbligando all'attuazione parziale o globale dei seguenti provvedimenti:

- a) isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- b) isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- c) isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;

d) miglioramento della tenuta dei serramenti;

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale il committente deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

#### **Art. 104 - Isolamento fonico**

I solai tra i diversi piani negli edifici a piu' appartamenti devono garantire una attenuazione dei rumori a 30 db alla frequenza di 750 Herz. Se la struttura ed il pavimento non fossero sufficienti a tale scopo saranno necessari stratificazioni isolanti sotto pavimento o formazione di camere d'aria tra solaio e soffitto.

Per i locali di lavoro (uffici, officine, sale di riunione, ecc..) sono richiesti i provvedimenti tecnici a contenere la rumorosità in limiti ammissibili (40-60 phon). L'isolamento acustico dei locali adibiti ad uso di abitazione, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato, fino ad ottenere:

- a) un isolamento acustico da ambienti adiacenti di abitazioni contigue e dall'esterno riscontrabile con misure in opera riferite alla frequenza di 500 Hz., non inferiore a 40 db;
- b) un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio per gli ambienti sovrapposti non superiore a 68 db.

#### **Art. 105 - Impianti termici**

Il consumo energetico per usi termici nonché i requisiti tecnici e di installazione degli impianti termici sono subordinati al rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore.

#### **Art. 106 - Impianti speciali**

Nei casi di adozione di impianti di aerazione forzata, oppure di aria condizionata, il Sindaco su parere dell'Ufficiale Sanitario esaminerà caso per caso l'opportunità di adottare prescrizioni particolari riguardanti l'installazione degli impianti e l'ubicazione dei generatori. Alla domanda per il rilascio della concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto dell'impianto.

In casi particolari potrà essere consentita l'aerazione a traggio naturale mediante canne interne di ventilazione aperte in sommità ed in basso che potranno areare solo locali di cat -S-.

Le canne di ventilazione di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario per particolari tipi di edifici previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive.

#### **Art. 107 - Impianti elettrici e T.V.**

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed in particolare alle norme C.E.I. ed E.N.P.I.

Ogni costruzione dovrà essere dotata di idoneo impianto di messa a terra. Le prese di corrente devono essere provviste di messa a terra.

Ogni unità abitativa ed altri locali dotati di impianti elettrici dovranno essere provvisti di interruttore automatico di sicurezza collegato alla rete di terra. Alla fine dei lavori e comunque prima del rilascio dell'abitabilità o servibilità il committente e il direttore dei

lavori devono rilasciare una dichiarazione attestante la conformita' dell'impianto elettrico alle norme C.E.I. ed altre vigenti in materia.

Negli edifici con piu' utenti delle trasmissioni televisive deve essere installato, dove e' possibile, un unico impianto centralizzato di antenne.

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

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

## **CAPO VI° - PROVVISATA DI ACQUA POTABILE**

### **Art. 108 - Approvvigionamento**

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario. La provvista di acqua potabile in quantita' sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. Sull'idoneita' di questi mezzi il Sindaco dovra' accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

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

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

### **Art. 109 - Dispensori**

E' proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.

### **Art. 110 - Apparecchi di sollevamento**

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiori ai ml.13, dovranno essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto urbano.

### **Art. 111 - Modalita' costruttive**

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti.

Nelle zone sprovviste di acquedotto i pozzi adibiti al servizio dei fabbricati possono essere utilizzati per l'approvvigionamento di acqua potabile solo se corrispondenti ai requisiti contemplati dalle vigenti norme sanitarie.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o da altro materiale riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali. Per quel che concerne gli altri materiali (contenitori finiti) devono rispettare le norme e disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.

### **Art. 112 - Erogazione acqua potabile negli edifici**

Nelle costruzioni di serbatoi d'acqua, al fine di garantire da inquinamento l'acqua potabile delle condutture, e' obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso.

Analoghi dispositivi dovranno essere messi in opera in modo tale da prevedere sia l'isolamento della rete di distribuzione tra utenti e la rete di distribuzione generale e quella particolare utilizzata dai privati.

L'installazione delle apparecchiature di misura (contatori) dovra' avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo accessibile dalle vie o piazze pubbliche.

## **CAPO VII<sup>o</sup> - PRESCRIZIONI VARIE**

### **Art. 113 - Norme di buona costruzione**

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

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

### **Art. 114 - Zoccolature**

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali, possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

### **Art. 115 - Aggetti e sporgenze, balconi e pensiline**

Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti con il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- Aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di m.2,4 dal piano del marciapiede, nonche' aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita per i balconi;
- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,40 dal piano stradale se la strada e' fornita di marciapiede, ed a m 4,50 se la strada ne e' priva.

Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di m.1,20; sporgenze maggiori sono autorizzabili esclusivamente su espresso parere della Commissione Edilizia.

L'aggetto dei balconi e delle pensiline non puo' essere ad un'altezza inferiore a m.3,50 dal piano del marciapiede o a m.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato piu' del decimo della larghezza della strada pubblica e del distacco fra i fabbricati nel caso che i balconi non siano prospicienti la pubblica strada; nel caso del distacco fra i fabbricati la distanza minima puo' essere in ogni modo di m.1,00.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml.14,00.

### **Art. 116 - 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 piu' basso del pavimento e di larghezza non inferiore a 1/3 della sua altezza.

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

### **Art. 117 - Coperture**

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

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

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

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attivita' ricreative o sportive condominiali.

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

### **Art. 118 - 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 piu' fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardini o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidita' del terreno.

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

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

### **Art. 119 - Rampe per autoveicoli - Uscite dalle autorimesse**

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprieta' sulla sede stradale compreso il marciapiede o area pubblica sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante delle lunghezze di almeno 3 ml. prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza inferiore al 20%.

E' concessa a spese dell'edificante, su controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli purché intercorra una distanza minima di 10 metri da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo.

Ogni uscita dalle autorimesse, pubbliche e private, verso spazi pubblici deve essere segnalata.

### **Art. 120 - Marciapiedi e porticati**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile, scelto in accordo con l'Ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione

di 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 e' comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a 10 centimetri.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

#### **Art. 121 - 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 visibilita' richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorita' preposte alla sicurezza del traffico.

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

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

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

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

#### **Art. 122 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

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

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

#### **Art. 123 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pubblica incolumita', 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 stabilita', ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti piu' urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumita', fissando le modalita' 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

incolumita' o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

## CAPO VIII<sup>o</sup> - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

### Art. 124 - Classificazione delle acque

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

**- acque meteoriche:**

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

**- acque nere:**

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

**- acque luride:**

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

**- acque inquinanti:**

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

### Art. 125 - Smaltimento delle acque bianche

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica", provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

Le rigida denominazione di "acque bianche", non ammette per essa alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, e' pertanto tassativamente vietato, denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.

"Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm.40x40, in ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml., seguendo i percorsi che consentono il piu' razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Tutte le canalizzazioni sia verticali che d'impianto dovranno essere finite a perfetta tenuta da materiale idoneo e poste in opera secondo le tecniche che l'ufficio comunale riterra' adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovra' essere effettuato secondo il criterio della massima piovosita' riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Siracusa e Ragusa, comunque la sezione minima interna di ogni canalizzazione verticale, non dovra' in nessun caso essere inferiore a mm.100, mentre quella delle canalizzazioni d'impianto non inferiore a mm.150.

Il tratto finale della canalizzazione d'impianto (a valle di ogni derivazione) dovra' essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio Comunale competente.

I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente: di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla meta' del volume interno del manufatto.

#### **Art. 126 - Smaltimento delle acque nere**

Costituiscono le "acque nere" tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato). Alle acque nere possono essere parificate, purché ricondotte ad uno standard di accettabilità secondo le disposizioni della legge n°319 del 10/5/76 e previo trattamento specifico ritenuto idoneo dagli uffici comunali competenti: le acque di lavorazione artigianale o industriale (acque di autolavaggi, lavorazione del marmo, acque esauste di decapaggio e simili) e le acque di vegetazione provenienti da attività di trasformazione per produzione alimentari (caseifici, conservifici, macelli, allevamenti di maiali, frantoi e simili).

Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti), che d'impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla pressione di prova di 3 atm. e dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo dagli Uffici Comunali competenti e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi dagli stessi uffici.

Di massima si prescrivono: per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. resistenti a temperature fino a 100° centigradi, od in fibrocemento per fognature classe 3; per le canalizzazioni d'impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c.; ambedue con diam. interno non inferiore a mm.150.

Non potranno essere accettati profili di canalizzazioni di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,40%. La pendenza di cui sopra, dovrà essere relativa al rapporto tra il dislivello realmente esistente dalla quota di scorrimento della canalizzazione di impianto rilevata al piede della canalizzazione verticale, alla quota della linea d'estradosso superiore del collettore stradale rilevata nel punto sul quale si intende eseguire l'allacciamento e la distanza tra i due punti di quota sopra citata rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione d'impianto dovrà essere provvista di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime interne di cm.40x40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

#### **Art. 127 - Centrali di sollevamento**

Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione d'impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra la centrale di sollevamento ed il collettore stradale per le acque nere, dovrà avvenire mediante tubazione di spinta. Il tipo di centrale di sollevamento adottato, dovrà riportare l'approvazione degli Uffici Comunali competenti.

La centrale di sollevamento prescritta, di massima dovrà essere così costituita:

**a) Trattamento preliminare dei liquami da sollevare**

Detto trattamento di carattere fisico meccanico, ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione.

**b) Vasca di accumulo**

Detta vasca dovrà avere una capacità effettiva, dimensionata su di un volume unitario di lt/30 "pro-capite".

**c) Pompe di sollevamento in numero di due** (di cui una di riserva), del tipo ad immersione, ciascuna delle quali di adeguata portata e prevalenza.

**d) Apparecchiatura elettrica di centrale.**

Dovrà essere comprensiva di funzionamento automatico e manuale.

**e) Intercettazione sulla tubazione di spinta**

A livello di centrale, detta condotta dovrà essere intercettata da una valvola di ritegno, questa preceduta da una saracinesca di arresto.

## **Art. 128 - Pozzi neri a tenuta**

Per le abitazioni situate in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che non abbiano una dotazione idrica pro-capite superiore ai 50 lt/giorno, qualora non sussistono condizioni idonee allo smaltimento dei liquami mediante il sistema della sub-irrigazione, di cui all'art.110 e' prescritto il pozzo nero a tenuta.

### **1) L'ubicazione**

L'ubicazione scelta per il pozzo a tenuta, dovra' assolvere i seguenti requisiti:

- a) Facilita' di accesso e manovra per autobotte aspirante del peso complessivo minimo di ql.70
- b) Distanza minima di ml.20 da pozzi o fontanili per la captazione di acqua di falda freatica.
- c) Distanza minima di ml.20 da cisterne per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per uso domestico.

### **2) Modalita' di esecuzione e prescrizioni per i pozzi a tenuta**

Allo scopo di conferire al manufatto la migliore e piu' duratura tenuta idrica, si prescrivono appresso tutte le qualita' dei materiali e le tecniche esecutive da adottarsi in fattispecie e ritenute idonee dagli Uffici Comunali competenti.

**a) Soletta di base o platea**, in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm.25, provvista di pozzetto di pesca (dimensioni in cm.30x30x30), situato sulla perpendicolare del passo d'uomo di cui alla lettera (d).

La platea deve essere, per tutta la sua superficie, convergente verso il pozzetto di pesca, cio' allo scopo di consentire la piu' completa vuotatura del manufatto.

Si prescrive inoltre che la platea debba essere impostata su di un piano di posa, costituito da magrone in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm.20.

**b) Pareti perimetrali** in muratura di mattoni pieni, spess. cm.26, eseguita a malta di rena e cemento, oppure in conglomerato di calcestruzzo di cemento armato, dello spessore non inferiore a cm. 15.

**c) Soletta di copertura** eseguita in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 15.

**d) Passo d'uomo** provvisto di chiusino in ghisa a chiusura ermetica delle dimensioni minime di cm.60x60.

**e) Tubazioni di sfiato** in p.v.c. o piombo con diama: interno non inferiore a mm.60

**f) Intonaco interno** eseguito a malta di rena e cemento e lucidato a mestola sull'intera superficie.

**g) L'altezza interna del pozzo a tenuta**, rilevata tra l'estradosso inferiore della tubazione affluente (scorrimento) e la platea, non dovra' essere in nessun punto superiore a ml. 1,50.

**h) La capacita' effettiva** del pozzo a tenuta, deve essere valutata sulla dimensione unitaria di lt.3000 a persona.

## **Art. 129 - Sistemi di sub-irrigazione**

Per le abitazioni isolate, o piccoli gruppi di abitazioni, non servite dalla rete fognante per le acque nere e con dotazione idrica superiore ai 50 lt/g. pro-capite, e' consentito, se lo permettono le caratteristiche fisiche del terreno, e la superficie libera di terreno attiguo alle abitazioni lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.

Il sistema di sub-irrigazione, presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilita'. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.

Il sottosuolo di argilla compatta, preclude ogni possibilita' di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.

Per il dimensionamento della canalizzazione drenante, si rimanda alla tabella:

NATURA DEL SOTTOSUOLO	LUNGHEZZA DI TUBAZIONE IN ML. PER PERSONE		
	ABITAZIONI	SCUOLE	CAMPING
SABBIA GROSSA O PIETRISCO	3	1,2	1,5
SABBIA FINE	4	1,6	2
ARGILLA SABBIOSA	5	2	2,5
ARGILLA CON MOLTA SABBIA O PIETRISCO	7	2,8	3,5
ARGILLA CON POCA SABBIA O PIETRISCO	10	4	5
ARGILLA COMPATTA IMPERMEABILE	----	----	-----

A secondo della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione, saranno di volta in volta prescritti, dagli Uffici Comunali competenti, i vari tipi di trattamento preliminare dei liquami ed i vari tipi di sub-irrigazione.

Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica, e' tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.

A seconda delle diverse condizioni in cui la sub-irrigazione propriamente detta deve avvenire, sono prescritti i seguenti tipi di trattamento preliminare:

**a) Grigliatura dei liquami**

Questo trattamento e' prescritto solo se il tipo di liquame domestico da sub-irrigare, per contingenti e particolari destinazioni abitative, contiene in sospensione una notevole quantità di materiale grossolano eterogeneo (carta, stracci, assorbenti, sacchetti in plastica e simili).

La grigliatura dei liquami devesi considerare come trattamento integrativo da effettuare a monte del trattamento vero e proprio.

**b) Fossa settica**

Il trattamento preliminare mediante fossa settica e' prescritto per abitazioni o per unità abitative che nel loro complesso non superino le 30-40 persone.

Qualora le caratteristiche fisiche del terreno da sub-irrigare richiedessero un trattamento preliminare piu' spinto, potra' essere prescritto l'inserimento di una seconda fossa settica destinata a ricevere liquami provenienti dalla prima fossa.

Come dimensionamento si prescrive un volume unitario pari a lt.40 di fossa settica pro-capite.

**c) Vasca policamerale**

Per un trattamento preliminare dei liquami allo stato bruto, proveniente da unità abitative che complessivamente superino le 40 persone fisiche fino ad un massimo di 100, e' prescritta l'adozione di una vasca bicamerale; mentre la vasca tricamerale e' prescritta per unità abitative che complessivamente superino le 100 persone fino ad un massimo di 200.

Il dimensionamento delle "vasche policamerale" e' prescritto sulla base di un volume unitario di lt.30 pro-capite, mentre internamente l'altezza idrostatica dei liquami non dovra' in nessun punto superare mt.1,20.

Dovranno inoltre essere prescritte le seguenti prescrizioni:

a) Per la costruzione delle vasche policamerali devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art.128 punto 1 lett.a,b,c,; e punto 2 lett. a,b,c,d,f.

b) Ogni elemento camerale dovra' avere un volume a quello successivo.

c) La separazione tra gli elementi camerali e' prescritta mediante parete a tutta altezza (dalla platea di base alla soletta di copertura).

d) Il passaggio dei liquami tra gli elementi camerali successivi dovra' avvenire mediante curve a 90° aventi un diam. interno non superiore a mm.100. Il numero delle curve non puo' essere superiore a 2 e devono essere inserite nelle pareti di separazione con il tubo a pesca immerso nell'elemento camerale a monte ad una profondita' di cm.40 dal pelo libero dell'acqua.

e) Il profilo idraulico della vasca policamerale prevede una quota decrescente, tra lo scorrimento della canalizzazione di afflusso alla vasca e quella dello scorrimento della canalizzazione di deflusso (estradossi inferiori) non superiore a cm.1 per ogni elemento camerale.

f) La vasca policamerale dovra' essere provvista di passi d'uomo, in numero e dimensioni tali, da consentire oltre che le periodiche vuotature degli elementi camerali, anche la loro perfetta ispezione e manutenzione.

Per la realizzazione del sistema di sub-irrigazione semplice vengono scavate delle trincee della profondita' da cm.70 a cm.90.

Sul fondo della trincea viene steso un primo strato di cm.15 di pietrisco o ghiaia di pezzatura uniforme (cm.8 circa di diametro).

Su questo strato e' posata la tubazione costituita da elementi di tubi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c. od in gres ceramico del diam. interno di mm.100, della lunghezza massima di ml.0,50 con o senza bicchiere. I tubi con bicchiere vengono infilati uno dentro l'altro e centrali a mezzo di due piccole zeppe avendo cura che il bicchiere sia rivolto verso il pozzetto di distribuzione. I testa a testa, lasciando un intervallo di mm.6 e proteggendo la meta' superiore del giunto con una striscia di materiale plastico o comunque impermeabile, superiormente intonacato al fine di renderlo piu' rigido ed impedire l'ostruzione del giunto stesso.

Sopra la tubazione viene steso uno strato dello spessore di cm.20 di ghiaia del diam. interno di 3-4 cm. Al di sopra di questa ghiaia si pone uno spessore di carta da imballo (o sacchi di cemento o paglia) e si completa il rivestimento della trincea con terra. (Rilevato dal trattamento di sub-irrigazione di G.Buonomini, R.Noccioli, L.Braccini).

Il sistema di sub-irrigazione drenata puo' essere adottato in terreni poco permeabili.

L'assorbimento puo' essere migliorato installando al di sotto della tubazione disperdente, previa interposizione di uno strato di cm.20 di sabbia grossa e ghiaione, un'altra tubazione del diam. interno di mm.80. Questa seconda tubazione avente le stesse caratteristiche di quella superiore, svolge una funzione di dreno, raccogliendo il liquame non assorbito per disperderlo a mezzo di un pozzo perdente collocato al termine della condotta stessa (rilevato dal trattamento di sub-irrigazione di Buonomini, Noccioli, Braccini).

Qualora non si ritenga sufficientemente estesa la canalizzazione della sub-irrigazione semplice, per mancanza di superficie di terreno disponibili ed in tutti i casi sia consigliabile la sub-irrigazione drenata a causa della scadente permeabilita' del sottostrato del terreno, e' prescritto il pozzo perdente.

Questo consiste in una trincea preferibilmente a sezione circolare con diam. variabile tra ml.1,50 e 3,00 e profondita' compresa tra ml.1,50 e 3,00 contenente pietrame di natura calcarea posto in opera a secco in corone circolari concentriche, costituite ognuna da pietrame a pezzatura omogenea e variabile nella dimensione in senso decrescente, procedendo dalla corona centrale alle corone periferiche.

La canalizzazione drenante dovra' confluire nella parte centrale e superiore del pozzo perdente. La parte superiore del pozzo perdente dovra' essere isolata dal soprastante terreno di copertura mediante uno strato di materiale impermeabile (carta catramata o da imballo e simili). Il sistema di sub-irrigazione dei liquami di fognatura domestica non e' consentito:

- a) nei terreni aventi un profilo altimetrico con pendenza superiore al 12%;
- b) nei terreni sistemati a gradoni aventi una dimensione trasversale retta inferiore ai ml.4,00;
- c) a distanze inferiori a ml.30 dalla zona di captazione per uso domestico (pozzi artesiani e fontanili);
- d) a distanza inferiore a ml.2,00 da falde freatiche (la distanza viene considerata in senso verticale , tra il fondo della trincea drenante e l'alveo della falda);
- e) a distanza inferiore a ml.3,00 da muri perimetrali di case di abitazione o da cisterne per raccolta di acqua piovana. Per i manufatti destinati ad usi non abitativi, la distanza di cui sopra puo' essere ridotta a ml.2,00;
- f) a distanza inferiore a ml.6 dai confini delle singole proprieta';
- g) per l'inserimento a dimora di giovani alberi e' prescritta una distanza minima dalla trincea drenante di ml.3,00.

## **CAPO IX<sup>o</sup> - DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI**

### **Art. 130 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi**

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

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

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq.250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'area 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. 131 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni**

Tutti i locali classificati, nell'art.54, come A1 e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nell' art.54, come S1 sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata 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 o quota uguale o superiore.

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

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

### **Art. 132 - Impianti per le lavorazioni insalubri**

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

Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di nuovi

metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e cio' sempre subordinatamente alla verifica dell'Ufficiale sanitario.

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

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

## CAPO X° - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

### Art. 133 - Abitazioni rurali

Le case rurali e gli annessi agricoli - come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni - oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia.

### Art. 134 - 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 piu' elevate del podere ed in luogo asciutto.

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

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

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

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso di abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dai precedenti artt. 55 e segg.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficulta' economica o tecnica, il Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, puo' autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurera' la difficulta' suddetta.

### Art. 135 - Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere provvista di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme igienico 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 potabile in modo diverso.

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

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

garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito al precedente art. 108

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

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S1 nel precedente art.54, 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. 126.

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

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

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

#### **Art. 136 - Impianto di riscaldamento e acqua calda**

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

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

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

#### **Art. 137 - Manutenzione delle abitazioni rurali**

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

#### **Art. 138 - Collegamenti alla viabilita'**

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

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

#### **Art. 139 - Condizioni minime di abitabilita' delle abitazioni rurali esistenti.**

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

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

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

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e, prescritto nel precedente art.126.

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

4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni.

Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.

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

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

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

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

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

10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, 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. 140 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.**

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

#### **Art. 141 - Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario. Sanzioni**

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

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

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

#### **Art. 142 - Stalle e concimaie**

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

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

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10,00 dai fabbricati.

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

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

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, puo' disporre particolari prescrizioni per le concimaie gia' esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessita'.

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 50 m da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e pubbliche vie.

**- TITOLO IV° -**  
**OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO**

**CAPO I° - DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONI DI  
CARATTERE SPECIALE**

**Art. 143 - Decoro generale**

Le costruzioni di qualsiasi tipo, gli infissi, i cartelli pubblicitari stradali e turistici, le attrezzature tecniche dovendo rispondere a requisiti di decoro urbano sono assoggettati alla specifica normativa di cui ai successivi articoli.

**Art. 144 - Estetica degli edifici**

Le fronti e tutte le parti degli edifici e di ogni altro manufatto dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici; dovranno essere intonacate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.

Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

La Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che naturale.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Tutte le tubazioni o conduttori, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque, ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiore alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

**Art. 145 - Obblighi di manutenzione**

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici - anche al di fuori delle ipotesi disciplinate dagli artt. 55 del T.U. della legge Comunale e provinciale del 3/3/1934 n°383 e art. 153 del R.D. 14/2/1915 n°297 sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I proprietari dovranno provvedere alla manutenzione ed a eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.

Il Sindaco ha facoltà di ordinare i restauri negli edifici, la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni - per vetusta, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco, ecc. - siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.

**Art. 146 - Volumi tecnici esterni**

L'architettura dei volumi tecnici esterni dovrà essere studiata in relazione con il resto dell'edificio.

Per i volumi tecnici esterni si intendono gli extra corsa degli ascensori, scale emergenti sulle coperture, le centrali termiche, le scale aperte.  
Si intendono volumi tecnici esterni anche gli ascensori realizzati in fabbricati già costruiti.

#### **Art. 147 - Finestre dei sotterranei**

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzare sotto il piano di calpestio mediante una apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.

Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.

Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm.50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di 10 cm. per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

#### **Art. 148 - Portici**

La pavimentazione dei portici e degli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali idonei e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 149 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti**

Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Sindaco emetterà ordinanza di inabilità.

Quando un edificio venga dichiarato anti-igienico dall'Ufficiale Sanitario o pericolante o pericoloso per l'incolumità pubblica dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altre autorità competenti, il Sindaco interviene ai sensi dell'art.55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3/3/1934 n°383 e art.153 del R.D. 14/2/1915 n°297.

## **CAPO II° - PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO**

### **Art. 150 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi**

L'Amministrazione Comunale ha facolta' di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:

- targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
- mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
- cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilita' e alla sicurezza pubblica;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacie;
- orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
- avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- cartelli indicanti servizi stradali;
- ogni altra indicazione o apparecchi che risultino utile al pubblico interesse.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi, gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.

I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Sindaco che prescrivera' i provvedimenti necessari.

### **Art. 151 - Numero civico dei fabbricati**

Il Comune assegna ad ogni fabbrica un numero civico.

Il numero civico verra' collocato di fianco alla porta di ingresso in alto a destra per chi la guarda da un'altezza variabile da 2 a 3 metri.

In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovra' notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.

### **Art. 152 - Lapidi commemorative, stemmi**

L'Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facolta' di apporre lapidi o targhe commemorative di personalita' celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.

Demolendo un immobile, dove si trovino affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l'obbligo di assegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprieta'.

### **Art. 153 - Chiusure di aree fabbricabili**

E' facolta' del Sindaco prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a m.3.

### **Art. 154 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo senza preventiva concessione del Sindaco.

Il Sindaco potra' rilasciare la concessione sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona, all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità'.

La concessione per l'occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, e' subordinata al pagamento dell'apposita tassa secondo le modalità e procedure stabilite in apposita deliberazione comunale.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda, su richiesta dell'Amministrazione, dovrà essere allegata una planimetria nella quale sia indicato lo spazio che si richiede d'occupare provvisoriamente o stabilmente nonché i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Analogamente e con la stessa procedura potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

La relativa concessione dovrà inoltre stabilire il periodo di tempo durante il quale e' permessa l'occupazione, le norme e le cautele da osservare da parte dell'interessato affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene e al decoro cittadino, la tassa nel rispetto delle disposizioni di legge secondo le procedure e modalità fissate in apposita deliberazione comunale.

Scaduto il termine stabilito nella concessione per l'occupazione temporanea, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare di detta concessione deve sgombrare lo spazio occupato ripristinando l'area allo stato immediatamente precedente la concessione.

#### **Art. 155 - Manutenzione del suolo pubblico**

Chiunque intende eseguire manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico o di uso pubblico dovrà ottenere apposita concessione dietro versamento della relativa tassa.

I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e degli altri manufatti, alterati dal concessionario, dovranno essere eseguiti dall'interessato sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico del Comune e secondo le prescrizioni da essa impartite.

#### **Art. 156 - Chioschi ed edicole**

I chioschi da collocarsi su suolo pubblico o privato non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

#### **Art. 157 - Tutela delle bellezze naturali**

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potranno disporre gli organi competenti oltre a quelle prescritte dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

#### **Art. 158 - Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale.**

Per gli edifici, le ville, ed altre opere esistenti, avente carattere storico ed ambientale, e per i fabbricati compresi in aree dove le norme del P.R.G. ne prescrivono la conservazione e l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto nell'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino le forme, le linee architettoniche o le parti ornamentali, e' subordinata all'osservanza delle disposizioni vigenti in materia.

Tutto ciò che completa la decorazione architettonica degli edifici di cui sopra, sia all'interno che all'esterno, nonché elementi facenti parte dell'architettura dell'edificio stesso, non può

essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco e degli organi, per legge, competenti.

Il Sindaco puo' imporre speciali condizioni o articolari precauzioni nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico.

#### **Art. 159 - Zone verdi e parchi**

Nelle zone verdi e giardini privati e' 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 piu' cospicui e caratteristici.

#### **Art. 160 - Parcheggi**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni od esterni per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extra residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art 5 del D.L. 2 aprile 1968, n 1448 nonche' dal precedente art. 72.

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

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

## **CAPO III° - INSEGNE E PUBBLICITA'**

### **Art. 161 - Insegne - Tabelle - Mostre e vetrine**

L'apposizione di insegne, tabelle, scritte luminose, vetrine, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico è subordinato alla preventiva concessione da parte del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.

È vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari con colorazioni, scritte che, a giudizio del Comune, possano ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

Quando le insegne, tabelle e in genere gli elementi di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di conservazione, il Sindaco può intimare al concessionario di provvedere al riguardo nell'interesse del pubblico decoro.

### **Art. 162 - Cartelli e iscrizioni pubblicitarie**

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà richiedere apposita concessione al Sindaco.

La richiesta potrà essere accolta qualora non sia in contrasto con particolari ragioni di decoro, estetica, incolumità pubblica e sempreché non rechi disturbo al traffico e al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari - che dovranno avere dimensione, forma, caratteristiche e colori ben distinti da quelle adottate per la segnaletica stradale - non potranno essere collocati in corrispondenza di curve, svolte, incroci, che a parere dell'Amministrazione potranno arrecare disturbo al traffico stradale.

Il Sindaco, in caso di inadempienza del concessionario, può intimare a questi l'adozione di interventi necessari ad assicurare la buona conservazione dell'impianto.

Dovranno altresì essere osservate le norme delle vigenti leggi e regolamenti.

### **Art. 163 - Tende aggettanti sul suolo pubblico**

L'apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva concessione da parte del Sindaco.

Le tende di cui al comma precedente dovranno essere arretrate di norma - salvo i casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia - di almeno 30 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.

Tra le appendici e meccanismi delle tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m.2,20.

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno in alcun modo ostacolare il libero passaggio del pubblico.

Nell'interesse del pubblico decoro il Sindaco ha facoltà di intimare gli interessati - che non provvedono spontaneamente - a mantenere le tende pulite e in buono stato di conservazione.

**Art. 164 - Sanzioni per esposizioni abusive**

Il Sindaco ha facolta' di intimare l'interessato a demolire le insegne e la pubblicita' esposte alla vista del pubblico senza la prescritta concessione o eseguite in modo difforme al disegno approvato.

In caso di inadempienza del concessionario all'obbligazione di cui sopra, il Sindaco emettera' ordine di rimozione d'Ufficio a spese dell'interessato.

## - TITOLO V° -

### LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

#### CAPO I° - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

##### **Art. 165 - Significato di lottizzazione**

Sono lottizzazioni di terreno:

- a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralita' di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attivita' in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessita' dell'insediamento;
- b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione ne' in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;
- c) i frazionamenti delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attivita' agricole, ove i lotti siano inferiori a quelli minimi previsti da tali strumenti;
- d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati ne' in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;
- f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilita' di edifici gia' legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, l'Amministrazione comunale e' tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e cio' al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

##### **Art. 166 - Nullita' dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.**

I contratti di compravendita di terreni derivanti da lottizzazioni non autorizzate ai sensi della legislazione vigente sono nulli, e non possono essere stipulati, ne' trascritti nei pubblici registri immobiliari, ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata.

##### **Art. 167 - Redazione dei progetti di lottizzazione**

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonche', ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

### **Art. 168 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare**

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convenzione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati di norma i seguenti documenti:

**A)** il progetto, in sei copie, composto dei seguenti elaborati tecnici:

- 1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:
  - le analisi e le ricerche svolte;
  - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- 3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltre che delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
  - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;
- 4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) il progetto plani-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala 1:2000 o 1:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;
- 8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

**B)** Lo schema di convenzione che deve essere stipulato tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari esse devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

#### **Art. 169 - Contenuto delle convenzioni**

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadano al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della legge 28.01.1977 n.10.

2) le opere di urbanizzazione che devono essere eseguite a cura e spese del lottizzante; la convenzione deve prevedere, anche, le relative garanzie finanziarie, le modalita' di controllo sulla esecuzione delle opere, nonche' i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma della legislazione vigente, e le modalita' per il trasferimento delle opere al Comune;

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

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, a convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, puo' stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

#### **Art. 170 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validita'**

" Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, sottopone, entro 90 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, gli Atti al Consiglio Comunale per l'approvazione ".

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nulla-osta lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula, con i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione e' trascritta a cura e spese del lottizzante.

Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

#### **Art. 171 - Modalita' per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione.**

##### **Divieto di compensazione.**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo puo' essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non e' ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primarie le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del

gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

#### **Art. 172 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni**

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

#### **Art. 173 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione**

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante e' tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si e' 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 cosi' come previsto dall'art 4 del presente Regolamento.

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

#### **Art. 174 - Tempi di attuazione della convenzione**

Le opere previste nella convenzione devono essere realizzate entro i tempi previsti nella convenzione stessa; essi comunque non possono eccedere il periodo di 10 anni.

#### **Art. 175 - Penalita' per inadempienze. Svincoli della cauzione.**

Nella convenzione vengono precisate le penalita' per le inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalita' per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di ultimazione dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previsti dalla convenzione, le opere di urbanizzazione realmente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

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

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

#### **Art. 176 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio**

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano gia' provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 168, sono tenuti a presentare al Comune in progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dal programma pluriennale d'attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

Ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Comune provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facolta' di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facolta' altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura puo' essere esplicata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

## **CAPO II° - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

### **Art. 177 - Campeggi liberi e 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 articolo art.168 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 e la prevenzione degli incendi.

### **Art. 178 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.**

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

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

In caso di inadempienza il Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

Durante la sosta le roulotte o gli altri veicoli suddetti devono tenere ben visibile l'autorizzazione onde consentire gli opportuni; non possono essere eliminate le ruote e sostituite con appositi sostegni.

### **Art. 179 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

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

L'autorizzazione è rilasciata, a tempo determinato, e, per periodi differenti a seconda del tipo d'installazione richiesto, sentito il parere tecnico dell'Ufficiale sanitario comunale; 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 puo', in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia.

Non e' ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e case mobili) se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente Titolo III.

#### **Art. 180 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilita' per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, di norma, inferiore a m 1,50, ne' inferiore a un terzo della larghezza totale dello stesso.

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

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

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

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, esse abbinare.

Nel caso di piu' richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa localita', da destinare ad usi diversi, dette strutture devono esser 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 rumorosita', 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 puo' 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 incolumita'.

#### **Art. 181 - Depositi di materiali su aree scoperte**

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreche', a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumita' delle persone.

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

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

#### **Art. 182 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.**

L'occupazione anche temporanea del suolo e 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.

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

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

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

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

Per quanto riguarda le grotte, cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa concessione o autorizzazione è subordinata alla assunzione da parte del richiedente degli impegni di cui all'art. 155.

La cubatura sotterranea per volumi complementari alla residenza (cantine, garages, ecc.) deve essere rapportata alle esigenze delle abitazioni a cui si riferisce; in caso di volumi interrati complementari ad attività produttive, commerciali, ecc., la concessione e/o autorizzazione è condizionata anche alle prescrizioni previste dallo strumento urbanistico, generale o attuativo (quali ad es. destinazioni d'uso ammesse o compatibili, percentuale delle cubature extraresidenziali, ecc.).

#### **Art. 183 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere**

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

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

#### **Art. 184 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami**

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche e' soggetta a autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunale.

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

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

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

#### **Art. 185 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere**

La trivellazione e la escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, e' 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, puo' essere condizionata, a richiesta del Comune, alla presentazione di uno studio idrogeologico completo, che dimostri il razionale utilizzo della falda o delle falde che si intendono sfruttare, eseguito da un tecnico designato dal Comune e a spese del richiedente.

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo puo' essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

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

Nell'autorizzazioni possono essere impartite disposizioni circa la quantita' 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.

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

- 1) permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione puo' essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Sindaco, sentito il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunale, qualora si manifestino effetti relativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione

del flusso dell'acquedotto comunale e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso oppure risulti inquinato, nonche' 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 facolta' di disporre la istituzione qualora ritenuti indispensabili per evitare una eccessiva proliferazione di pozzi nella medesima zona, senza che il titolare possa pretendere alcun compenso o risarcimento.

E' vietato senza l'autorizzazione del Comune, utilizzare l'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi o canali pubblici, nonche' 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, e' soggetta a concessione di cui al precedente art.4.

#### **Art. 186 - Taglio dei boschi**

I tagli dei boschi devono essere autorizzati dai competenti organi regionali, e possono essere subordinati alla ripiantumazione e all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilita' del suolo 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, nonche' i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attivita' agricole.

#### **Art. 187 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico**

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade e aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, e' soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistica-Edilizia, e sempre subordinata al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

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

L'autorizzazione di cui trattasi non puo' 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 prossimita' di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nel precedente art.71.

## CAPO III° - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLA CAVE E TORBIERE

### Art. 188 - Modalita' per l'apertura e la coltivazione

L'attivita' di trasformazione urbanistica (strade, piazzali, manufatti, ecc.), consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere, e' subordinata a concessione con convenzione.

La concessione con convenzione per l'apertura di cave e torbiere puo' essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessita' di eventuali altre autorizzazioni al riguardo.

### Art. 189 - Procedura per la richiesta

La richiesta del Sindaco per la concessione con convenzione, relativa alla attivita' di trasformazione urbanistica, nonche' la domanda di autorizzazione regionale per la apertura o coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:

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

#### Documenti tecnici da allegare alla richiesta

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

**A)** Il Piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relativo alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, deve essere composto dai seguenti elaborati:

- 1) **planimetria stralcio** del Piano Regionale delle attivita' estrattive qualora esista nonche' dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:10.000 o 1:5.000, con indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area di intervento e agli eventuali vincoli paesaggistici, idrogeologici, militari, ecc.;
- 2) **estratto autentico di mappa**, in scala 1:1000 oppure 1:2.000, rilasciato in data anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della localita';
- 3) **planimetria dello stato di fatto**, in scala non inferiore a 1:2.000, con l'indicazione della viabilita' esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava e il restante territorio;
- 4) **inquadramento geologico** costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:10.000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche qualora non esista il Piano Regionale;
- 5) **piano di coltivazione** costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5.000 o 1:2.000, estesa, all'area di intervento, con il tipo e le modalita' di coltivazione della cava, le opere urbanistiche necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;

6) **progetto di sistemazione paesaggistica**, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e planimetrie, in scale opportune, con l'indicazioni delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

B) Il programma economico-finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche della materiale da estrarre, l'utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc.

C) Lo schema di convenzione da stipularsi con il richiedente che preveda:

a) l'assunzione a carico dello stesso degli oneri relativi alle opere urbanistico-edilizie necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti, oppure l'esecuzione a sue cure e spese di tali opere;

b) l'impegno di eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonata e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti e quante altre opere si rendano necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;

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

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

#### **Art. 190 - Procedura per il rilascio della concessione**

Per le concessioni di cui al presente capitolo si applica la procedura stabilita per le concessioni edilizie. Il Sindaco rilascia la concessione previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

#### **Art. 191 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione**

Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del titolare, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione e/o l'autorizzazione può essere revocata per grave e reiterata inosservanza delle disposizioni autorizzative.

#### **Art. 192 - Cave e torbiere esistenti**

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

## TITOLO VI° - ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE

### CAPO I° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### **Art. 193 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni unita' di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario puo' dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unita' di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### **Art. 194 - 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 o di restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, puo' sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, e se del caso, l'Autorita' regionale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennita' spettate ai proprietari.

La rimozione di strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o 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. 195 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.**

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione o concessione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume nonche' le quote in cui si sviluppa l'entroterra e la destinazione d'uso attuale.

L'autorizzazione o concessione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma e', 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 ordinari e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilita' del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture della rete delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del tecnico comunale;

b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilita' per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture da ripristinare, in tali casi, senza alcuno 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 dalle fognature o dalla rete dell'acquedotto nonche' 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 modalita' che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

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

#### **Art. 196 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale**

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'Amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art.25.

#### **Art. 197 - Disposizioni transitorie**

Alle concessioni edilizie ed alle autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applica la normativa in precedenza esistente.

#### **Art. 198 - 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. 199 - 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 all'Albo pretorio del Comune.

## - TITOLO I° -

### PRESCRIZIONI GENERALI

#### CAPO I° - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e concessione a edificare.	2
Art. 2 - Definizioni	2
Art. 3 - Parametri urbanistici ed edilizi.	7

#### CAPO II° - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE

Art. 4 - Opere soggette a concessione edilizia.	12
Art. 5 - Opere soggette a concessione gratuita.	12
Art. 6 - Concessioni edilizie per le quali e' dovuto solo il contributo commisurato alle spese di urbanizzazione.	13
Art. 7 - Concessioni edilizie soggette ad un regime speciale per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione e ai costi di costruzione.	13
Art. 8 - Opere soggette ad autorizzazione.	14
Art. 9 - Opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su area del demanio statale.	14
Art. 10 - Opere non soggette a concessione e/o autorizzazione.	15
Art. 11 - Opere urgenti ed indifferibili.	15
Art. 12 - Soggetti legittimati alla richiesta di concessione e autorizzazione.	15
Art. 13 - Aveni titolo legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione.	16
Art. 14 - Domanda di concessione e autorizzazione.	16
Art. 15 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione e autorizzazione.	16
Art. 16 - Accettazione della domanda.	20
Art. 17 - Istruttoria ed esame delle richieste di concessione. Pareri obbligatori.	20
Art. 18 - Determinazioni del Sindaco	20
Art. 19 - Decisioni sulla richiesta di autorizzazione	20
Art. 20 - Decisioni sulla richiesta di concessione	21
Art. 21 - Formalita' da adempiere contestualmente al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione.	22
Art. 22 - Decadenza della concessione. Termine di inizio e di ultimazione dei lavori.	23
Art. 23 - Trasferibilita' della concessione e autorizzazione	23
Art. 24 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione	24

#### CAPO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 25 - Composizione della Commissione Edilizia	25
Art. 26 - Astensione dei membri della Commissione Edilizia	26
Art. 27 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	26
Art. 28 - Convocazione della Commissione Edilizia	26
Art. 29 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia ed eventuale nomina di Sottocommissioni	27

## - TITOLO II° -

### ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE CONTROLLI E SANZIONI

#### CAPO I° - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 30 - Comunicazione dei nominativi del Direttore dei Lavori e del costruttore.	29
Art. 31 - Punti fissi di linea e di livello	29
Art. 32 - Isolamento termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio lavori	29
Art. 33 - Inizio dei lavori	30

#### CAPO II° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 34 - Soggetti responsabili	31
Art. 35 - Prescrizione per i cantieri edilizi	31
Art. 36 - Cautele varie	31
Art. 37 - Tutela di reperti storici ed artistici	31
Art. 38 - Recinzioni provvisorie	32
Art. 39 - Strutture provvisorie	32
Art. 40 - Demolizione e scavi	33
Art. 41 - Divieto di ingombrare spazi pubblici	33
Art. 42 - Obblighi di ripristino	33

#### CAPO III° - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE

Art. 43 - Vigilanza Organo competente	34
Art. 44 - Svolgimento dell'attività di vigilanza	34
Art. 45 - Vigilanza - Richiesta di visite di controllo	34
Art. 46 - Ultimazione degli edifici. Certificato di abitabilità o di agibilità	34

#### CAPO IV° - CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 47 - Attività di vigilanza. Organo competente e modalità.	36
Art. 48 - Provvedimenti	36
Art. 49 - Contravvenzioni	37
Art. 50 - Sanzioni amministrative	37
Art. 51 - Sanzioni penali	37
Art. 52 - Decadenza delle agevolazioni fiscali	38
Art. 53 - Divieto di allaccio a pubblici servizi	38

## - TITOLO III<sup>o</sup> -

### CARATTERISTICHE EDILIZIE - IGIENICO SANITARIE

#### CAPO I<sup>o</sup> - REQUISITI DEI LOCALI

Art. 54 - Classificazione dei locali	39
Art. 55 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria - A -	40
Art. 56 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S1-	40
Art. 57 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S2-: scale che collegano piu' di due piani.	41
Art. 58 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat.-S2-:	41
Art. 59 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. -S3-: (disimpegni, ripostigli, corridoi, ecc.)	42
Art. 60 - Depositi, Magazzini e Autorimesse	42
Art. 61 - Uffici e Negozi	42
Art. 62 - Finiture interne	42
Art. 63 - Soffitti inclinati e soppalchi	42
Art. 64 - Piani interrati o seminterrati.	43
Art. 65 - Piani terra di edifici di nuova costruzione	43
Art. 66 - Sottotetti	44
Art. 67 - Locali integrativi per la residenza	44
Art. 68 - Chiostri e cavedi	44
Art. 69 - Spazi interni agli edifici.	45

#### CAPO II<sup>o</sup> - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 70 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle " barriere architettoniche "	46
Art. 71 - Percorsi pedonali	46
Art. 72 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	47
Art. 73 - Accessi	48
Art. 74 - Piattaforma di distribuzione	48
Art. 75 - Scale	49
Art. 76 - Rampe	49
Art. 77 - Ascensori	50
Art. 78 - Corridoi e passaggi	51
Art. 79 - Porte	51
Art. 80 - Pavimenti	52
Art. 81 - Locali igienici	52
Art. 82 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	53
Art. 83 - Impianti telefonici	54
Art. 84 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli	54
Art. 85 - Locali di ufficio accessibili al pubblico.	55

### **CAPO III° - NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**

Art. 86 - Edifici a destinazione particolare	56
Art. 87 - Edifici per aziende industriali, Commerciali, Agricole.	56
Art. 88 - Edifici Pubblici	56
Art. 89 - Edilizia scolastica	56

### **CAPO IV° - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

Art. 90 - Caratteristiche dei fabbricati	57
Art. 91 - Centrali termiche	57
Art. 92 - Autorimesse	58
Art. 93 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	58
Art. 94 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto	58
Art. 95 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	59
Art. 96 - Rinvio a leggi particolari	59

### **CAPO V° - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE**

Art. 97 - Caratteristiche delle fondazioni	60
Art. 98 - Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni	60
Art. 99 - Bonifica delle aree fabbricabili	60
Art. 100 - Obbligo di evitare ristagni d'acqua	60
Art. 101 - Murature esterne e tamponamenti	60
Art. 102 - Isolamento dall'umidità	60
Art. 103 - Isolamento termico	61
Art. 104 - Isolamento fonico	62
Art. 105 - Impianti termici	62
Art. 106 - Impianti speciali	62
Art. 107 - Impianti elettrici e T.V.	62

### **CAPO VI° - PROVVISATA DI ACQUA POTABILE**

Art. 108 - Approvvigionamento	64
Art. 109 - Dispensori	64
Art. 110 - Apparecchi di sollevamento	64
Art. 111 - Modalità costruttive	64
Art. 112 - Erogazione acqua potabile negli edifici	64

### **CAPO VII° - PRESCRIZIONI VARIE**

Art. 113 - Norme di buona costruzione	65
Art. 114 - Zoccolature	65
Art. 115 - Aggetti e sporgenze, balconi e pensiline	65
Art. 116 - Intercapedini	65
Art. 117 - Coperture	66
Art. 118 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	66

Art. 119 - Rampe per autoveicoli - Uscite dalle autorimesse	66
Art. 120 - Marciapiedi e porticati	66
Art. 121 - Recinzioni	67
Art. 122 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua	67
Art. 123 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo	67
<b>CAPO VIII<sup>o</sup> - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE</b>	
Art. 124 - Classificazione delle acque	69
Art. 125 - Smaltimento delle acque bianche	69
Art. 126 - Smaltimento delle acque nere	70
Art. 127 - Centrali di sollevamento	70
Art. 128 - Pozzi neri a tenuta	71
Art. 129 - Sistemi di sub-irrigazione	71
<b>CAPO IX<sup>o</sup> - DEPOSITO TEMPORANEO DEI RIFIUTI SOLIDI</b>	
Art. 130 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi	76
Art. 131 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	76
Art. 132 - Impianti per le lavorazioni insalubri	76
<b>CAPO X<sup>o</sup> - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI</b>	
Art. 133 - Abitazioni rurali	78
Art. 134 - Norme edilizie	78
Art. 135 - Norme igieniche	78
Art. 136 - Impianto di riscaldamento e acqua calda	79
Art. 137 - Manutenzione delle abitazioni rurali	79
Art. 138 - Collegamenti alla viabilità	79
Art. 139 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti.	79
Art. 140 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.	80
Art. 141 - Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario. Sanzioni	80
Art. 142 - Stalle e concimaie	81

**- TITOLO IV° -**

**OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO**

**CAPO I° - DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONI  
DI CARATTERE SPECIALE**

Art. 143 - Decoro generale	82
Art. 144 - Estetica degli edifici	82
Art. 145 - Obblighi di manutenzione	82
Art. 146 - Volumi tecnici esterni	82
Art. 147 - Finestre dei sotterranei	83
Art. 148 - Portici	83
Art. 149 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti	83

**CAPO II° - PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO**

Art. 150 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi	84
Art. 151 - Numero civico dei fabbricati	84
Art. 152 - Lapidi commemorative, stemmi	84
Art. 153 - Chiusure di aree fabbricabili	84
Art. 154 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico	84
Art. 155 - Manutenzione del suolo pubblico	85
Art. 156 - Chioschi ed edicole	85
Art. 157 - Tutela delle bellezze naturali	85
Art. 158 - Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale.	85
Art. 159 - Zone verdi e parchi	86
Art. 160 - Parcheggi	86

**CAPO III° - INSEGNE E PUBBLICITA'**

Art. 161 - Insegne - Tabelle - Mostre e vetrine	87
Art. 162 - Cartelli e iscrizioni pubblicitarie	87
Art. 163 - Tende aggettanti sul suolo pubblico	87
Art. 164 - Sanzioni per esposizioni abusive	88

## - TITOLO V<sup>o</sup> -

### LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO E OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.

#### CAPO I<sup>o</sup> - LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 165 - Significato di lottizzazione	89
Art. 166 - Nullita' dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate.	89
Art. 167 - Redazione dei progetti di lottizzazione	89
Art. 168 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare	90
Art. 169 - Contenuto delle convenzioni	91
Art. 170 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validita'	91
Art. 171 - Modalita' per lo scomputo del contributo per le opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.	91
Art. 172 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni	92
Art. 173 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione	92
Art. 174 - Tempi di attuazione della convenzione	92
Art. 175 - Penalita' per inadempienze. Svincoli della cauzione.	92
Art. 176 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio	92

#### CAPO II<sup>o</sup> - DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 177 - Campeggi liberi e occasionali	94
Art. 178 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.	94
Art. 179 - Installazione a tempo determinato di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.	94
Art. 180 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili	95
Art. 181 - Depositi di materiali su aree scoperte	95
Art. 182 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.	96
Art. 183 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere	96
Art. 184 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami	97
Art. 185 - Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere	97
Art. 186 - Taglio dei boschi	98
Art. 187 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su spazi pubblici o aperti al pubblico	98

#### CAPO III<sup>o</sup> - DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE DELLA CAVE E TORBIERE

Art. 188 - Modalita' per l'apertura e la coltivazione	99
Art. 189 - Procedura per la richiesta	99
Art. 190 - Procedura per il rilascio della concessione	100
Art. 191 - Revoca della concessione e/o della autorizzazione	100
Art. 192 - Cave e torbiere esistenti	100

**- TITOLO VI° -  
ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE**

**CAPO I° - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 193 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	101
Art. 194 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti	101
Art. 195 - Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito.	101
Art. 196 - Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale	102
Art. 197 - Disposizioni transitorie	102
Art. 198 - Norme abrogate	102
Art. 199 - Entrata in vigore del presente Regolamento	102