

Piano Urbanistico Comunale

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO:

Geom. Eugenio Murgioni

PROGETTISTI:

Dott. Ing. Sandro Lobina

Dott. Ing. Ivan Onnis

Dott. Ing. Sara Salis

STUDIO AGRONOMICO

Dott. Agr. Maurizio Cherchi

STUDIO GEOLOGICO

Dott. Geol. Maria Cristina Argiolas

Novembre 2004

ART. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale di Castiadas, nonché le destinazioni d'uso ed il controllo sull'attuazione degli interventi.

Spetta all'Amministrazione Comunale assicurare il rispetto del presente Regolamento secondo i poteri ad essa attribuiti dalla L.R. n. 45/1989 e dalla L. n. 1150/1942 e successive integrazioni e modifiche.

ART. 2 - Riferimento al Piano Urbanistico Comunale

Il Presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 22.12.1989, n. 45, come modificato dall'art. 8 della L.R. 01.07.1991, n. 20, costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale e fa riferimento alla disciplina urbanistica in esso contenuta.

ART. 3 - Adozione del Regolamento Edilizio e misure di salvaguardia

L'adozione, ai sensi del 1° comma dell'art. 20 della L.R. 22.12.89, n. 45, del presente Regolamento Edilizio e del connesso Piano Urbanistico Comunale comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 03.11.1952, n. 1902, e successive modifiche e integrazioni; pertanto il *Responsabile del Servizio* deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia in difformità dal Regolamento e/o dal Piano adottati, sino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici predetti.

ART. 4 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, della deliberazione consiliare, munita degli estremi di esecutività, costituente il provvedimento di approvazione definitiva del Regolamento Edilizio.

Da tale data restano abrogate le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Le costruzioni difformi, che all'entrata in vigore del presente Regolamento siano state iniziate con concessione ottenuta in conformità al Regolamento precedente dovranno essere ultimate entro tre anni.

ART. 5 - Competenze Concessorie e Autorizzatorie

Ai sensi della L. 127/97 le competenze concessorie o autorizzatorie sono assegnate al Responsabile del Servizio.

ART. 5 bis - Competenze

Il Responsabile del Servizio, ai sensi delle leggi riguardanti la materia, esercita i seguenti poteri:

- A) esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune (art. 20 L.R. 23/1985);
- B) ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge Urbanistica, del presente Regolamento, delle prescrizioni del Piano Urbanistico Comunale e delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia (art. 20 L.R. 23/85);
- C) ordina la demolizione e la modifica delle opere eseguite senza concessione;
- D) emana le ordinanze contingibili ed urgenti in materia edilizia ai sensi dell'art. 153 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale 04.02.1915 n. 148.

ART. 6 - Competenze del Consiglio Comunale

Spetta al Consiglio Comunale adottare ed approvare il Piano Urbanistico Comunale, gli accordi di programma, i piani attuativi e pronunciarsi in merito all'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della L. n. 765/68, ed all'art. 7 del presente Regolamento, nonché si pronuncia in merito alle deroghe di cui all'art. 4 del D.A. n. 2266/U il 20.12.1983 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 7 - Poteri di deroga

Previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, *il Responsabile del Servizio* può concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio e dal Piano Urbanistico Comunale per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41quater della legge urbanistica nazionale 1150/1942, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1993 e successive modifiche e integrazioni.

La deliberazione consiliare deve fare espresso riferimento all'interesse pubblico che ne giustifica il rilascio.

Non è ammessa deroga alle norme dichiarate espressamente non derogabili, alle prescrizioni e limitazioni contenute in leggi statali e regionali, alle norme del Codice Civile ed a quelle di regolamento da esso richiamate che concernono la disciplina dei rapporti fra proprietà vicine (C.C. Tit. II Cap. II Sez. VI[^]).

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici destinati a finalità di carattere pubblico quali, ad esempio, le sedi dei ministeri, le caserme, le scuole, gli ospedali, i musei, le chiese, i mercati, le università, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc., es: conventi, alberghi, residenze sanitarie assistite, case per anziani, poliambulatori, impianti turistici, biblioteche, teatri, silosportuali, ecc.

ART. 8 - Attribuzioni del Servizio Urbanistico Comunale

Le attribuzioni di competenza del Servizio Urbanistico Comunale sono:

- istruire i progetti e redigere la relazione istruttoria da allegare ai verbali della Commissione Edilizia;
- riferire sui progetti in Commissione edilizia;
- dare, prima dell'inizio dei lavori, gli allineamenti, le quote per le nuove opere;
- calcolare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione;
- vigilare sulla conformità dell'attività urbanistico-edilizia e provvedere alle segnalazioni al Sindaco ed al Segretario Comunale delle opere realizzate in assenza o in difformità delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie;
- rilasciare i certificati di destinazione urbanistica;
- quant'altro previsto dalle norme vigenti in materia.

ART. 9 - Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere:

- A) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale e comunque su ogni atto o provvedimento per il quale *Responsabile del Servizio* lo ritenga opportuno;
- B) sui progetti delle opere soggette a concessioni edilizie;
- C) sulle proposte di piani urbanistici generali e attuativi e sugli accordi di programma e sui regolamenti edilizi;
- D) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- E) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- F) sugli interventi di cui all'art. 3 della L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998.

I provvedimenti adottati in difformità dal parere formulato dalla Commissione Edilizia devono essere espressamente motivati in relazione a tale difformità.

ART. 10 - Composizione della Commissione Edilizia

Con deliberazione della Giunta Municipale si provvede alla costituzione della Commissione Edilizia con la seguente composizione:

- a) membri di diritto:
 - il Sindaco o un assessore da lui delegato che la presiede;
 - il Responsabile del Servizio Urbanistico Comunale o dal supplente;
- b) membri elettivi:
 - a. tre professionisti laureati di cui uno in agraria e gli altri due in ingegneria civile edile o architettura, di cui uno esperto in materia di paesaggio, regolarmente iscritti al rispettivo Ordine professionale e nominati dalla Giunta Municipale o dall'organo preposto ai sensi della norma vigente;
- c) membri supplenti:
 - un numero di 2 membri supplenti in sostituzione di due dei tre membri elettivi per sostituire questi ultimi in caso di assenza e di cui almeno uno esperto in materia di paesaggio. Il membro elettivo esperto in materia di paesaggio può essere sostituito solamente dal membro supplente altrettanto esperto in materia di paesaggio.

Il Sindaco, qualora ritenuto necessario dalla Commissione Edilizia, può nominare degli esperti (geologi, botanici, ecc.) per l'esame specifico di talune problematiche.

Le mansioni di Segretario sono disimpegnate dal Responsabile del Servizio Urbanistico

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia comunale il Sindaco o un suo delegato che lo presiede e il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, e la Commissione Edilizia non può riunirsi in assenza di essi.

ART. 11 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese, ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente ritiene opportuno, nonché quando lo richiedano per iscritto almeno tre membri elettivi.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti, i quali avranno però soltanto voto consultivo, oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario, ed il verbale viene approvato seduta stante e sottoscritto dal Presidente, dal Segretario, dal Tecnico Comunale e da almeno altri due membri della Commissione.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti e le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità di voto vale il voto del Presidente.

Il membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerna direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado), oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente; ove sussistano elementi di reato, il Sindaco deve farne rapporto agli organi competenti perché accertino eventuali responsabilità penali dei Membri.

I Membri hanno diritto a un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedono nel Comune, in conformità alla legislazione vigente.

ART. 12 - Durata in carica della Commissione Edilizia

I Membri della Commissione Edilizia durano in carica sino all'insediamento del nuovo Consiglio Comunale.

Saranno dichiarati decaduti e sostituiti, con deliberazione del Consiglio Comunale, da adottarsi entro 60 giorni, i Membri che senza giustificato motivo si assentassero per tre riunioni consecutive.

La G.M potrà revocare la nomina dei membri elettivi della commissione per gravi motivi inerenti al modo di espletamento delle funzioni ad essi affidate.

ART. 13 - Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere **attuazione diretta** od **indiretta**.

L'attuazione si dice **diretta** quando bastano:

- la tempestiva comunicazione oppure denuncia alla Amministrazione Comunale;
- la semplice autorizzazione;
- la concessione edilizia.

L'attuazione si dice **indiretta** quando il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione preliminare di un piano attuativo o di un accordo di programma.

Ai fini procedurali e disciplinari, i vari tipi di interventi sono individuati e disciplinati dagli articoli seguenti.

ART. 14 - Opere eseguibili direttamente

La presente norma non si applica agli immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. n. 1089/1939.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione: le opere interne, le opere di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni per l'incolumità pubblica, attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate A ai sensi del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20 dicembre 1993, n. 2266/U, e successive modifiche e integrazioni, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare oggetto dei lavori su elencati, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria, deve presentare al Servizio Urbanistico Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico - sanitarie vigenti e delle prescrizioni di cui al comma precedente.

Il mancato invio della relazione di cui al comma precedente comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa.

Per l'esecuzione delle opere elencate precedentemente non occorre alcun provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale, salvo quello della sospensione nel caso di constatazione di contrasto con disposizioni legislative vigenti o per contrasto con il decoro cittadino.

Le norme succitate si intendono sostituite da eventuali norme di carattere nazionale o regionale emanate successivamente alla data di stesura del presente regolamento.

ART. 15 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere di:

- manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo;
- di costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

- modifiche, restauri, rifacimenti totali o parziali di intonaci, coloritura, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze ed aree pubbliche che su aree private;
- collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le opere costituenti pertinenza ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, l'installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale, le vasche di approvvigionamento idrico, ed i pozzi, i forni all'aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee ed il cambio di destinazione d'uso.

L'autorizzazione è gratuita; nei casi in cui le opere creino un aumento della superficie o della cubatura deve essere corrisposto un contributo da determinarsi secondo tabelle stabilite dal Consiglio Comunale.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato *Responsabile del Servizio* al richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939, n. 1089.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato al Sindaco e deve essere accompagnato dal contestuale versamento del contributo minimo nel caso di autorizzazione onerosa.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal responsabile del servizio, sentendo, qualora lo ritenga opportuno, la Commissione Edilizia.

Le norme succitate si intendono sostituite da eventuali norme di carattere nazionale o regionale emanate successivamente alla data di stesura del presente regolamento.

ART. 16 - Opere soggette a concessione

Le concessioni edilizie possono essere rilasciate, per le zone B di completamento, purché l'indice fondiario non superi i parametri di cui all'art. 29 delle Norme di Attuazione, e per le zone E senza lo studio di un preventivo piano attuativo e per le zone C, D, F e G in presenza di piano attuativo salvo diverse e particolari disposizioni impartite dalle Norme di Attuazione del P.U.C..

Le opere sono:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;
- b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato).

Le concessioni edilizie sono rilasciate dal responsabile del servizio, sentito il parere della Commissione Edilizia e, se ricadenti in zone vincolate, con il nulla-osta delle Amministrazioni ed Enti pubblici preposti al rispetto del vincolo (Tutela Paesaggio dell'Ass. Reg. della P.I., Soprintendenza BB.AA. ed Archeologiche, Cave e miniere - Comitato Miniere e Ass. Reg. Industria, Idrogeologico, Genio Civile, ecc.), salvo quanto disposto dalla L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998.

ART. 17 - Piani attuativi

L'edificazione nelle zone A, C, D, F e G è subordinata alla predisposizione dei piani attuativi.

ART. 18 - Accordi di programma

I proponenti un intervento nei settori industriale, artigianale, agricolo, turistico, commerciale, residenziale e dei servizi, purché l'intervento sia finalizzato all'obiettivo della crescita economica e produttiva del territorio interessato all'incremento della base occupativa diretta ed indiretta, possono ottenere la modifica dei parametri urbanistico-architettonici fissati dal P.U.C., delle altre previsioni del P.U.C. stesso, stipulando un accordo di programma con le Amministrazioni ed Enti pubblici interessati.

A) Accordo di programma con il rispetto delle destinazioni urbanistiche.

E' possibile modificare i parametri urbanistico-architettonici ed in particolare indici di fabbricabilità e di copertura, altezze e distanze, purché siano rispettate le norme igienico-sanitarie e le quantità minime di aree previste dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1983 per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, per il verde, il gioco e lo sport e per i parcheggi. La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per i piani attuativi e l'iter procedurale è quello disposto per le varianti al P.U.C. (art. 20 L.R. n. 45/1989).

B) Accordi di programma in variante al P.U.C.

L'accordo di programma consente la modifica delle previsioni del P.U.C., modificando la destinazione di zona ed i parametri urbanistico-architettonici con le limitazioni poste al punto precedente.

La documentazione da allegare all'accordo di programma è quella prevista per gli strumenti urbanistici generali (P.U.C.) ed attuativi e l'iter procedurale d'approvazione è quello della variante al P.U.C. (artt. 20 e 28 L.R. n. 45/1989).

ART. 19 - Opere di interesse monumentale, ambientale, archeologico

I progetti relativi alle opere di interesse monumentale, ambientale, archeologico ed altre, vincolate o ricadenti in località vincolate, ai sensi delle leggi 1089/1939, 1497/1939 e 431/1985 e della L.R. n. 45/89 e successive modifiche e integrazioni, dovranno ottenere prima della concessione edilizia, il nulla-osta della Soprintendenza di competenza e dell'Ufficio Tutela del Paesaggio dell'Assessorato Regionale della P.I., salvo quanto disposto dalla L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998.

ART. 20 - Documentazione da presentare per intraprendere l'esecuzione di opere

A) Opere da eseguire con semplice presentazione di una relazione da parte di un tecnico abilitato.

La relazione deve indicare l'immobile interessato dai lavori con indicazioni catastali, la classificazione e la normativa dello strumento urbanistico, l'indirizzo civico.

Deve inoltre descrivere dettagliatamente i lavori da eseguire e dichiarare che le opere non comportano danno o nocumento a terzi e, qualora riguardi modifiche delle strutture portanti, dichiarare che le opere da eseguire non pregiudicano la staticità dell'immobile.

Alla relazione, se ritenuto necessario, potranno essere allegati i disegni illustrativi.

B) Opere da eseguire con autorizzazione o con concessioni edilizie

Per ottenere autorizzazioni o concessioni edilizie per eseguire i lavori di cui agli artt. 15 e 16 è necessario presentare domanda in bollo redatta su eventuale modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e deve essere indirizzata al *Responsabile del Servizio*, nonché, per gli immobili vincolati dalla Legge 1497/1939, quanto previsto dalla L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998 anche se non espressamente riportato nel seguito.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- nome, cognome e codice fiscale del richiedente;
- l'oggetto della domanda;
- l'impegno ad osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- il nome del progettista delle opere architettoniche, delle opere in conglomerato cementizio armato, di qualunque altro progettista di eventuali impianti o simili, del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente con l'impegno di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio dell'autorizzazione o concessione;
- progettisti e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- relazione illustrativa;

- relazione redatta ai sensi della L. n. 13 del 09/01/1989;
- corografia in scala non superiore a 1:5.000;
- stralcio dello strumento urbanistico vigente di riferimento;
- planimetria catastale, nella scala di riferimento del foglio catastale, estesa per un'area di raggio non inferiore a 50 metri;
- planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per una fascia di almeno m 50, attorno all'area interessata, riportante le caratteristiche plano-altimetriche di quest'ultima e l'eventuale presenza di manufatti esistenti nonché di essenze arboree, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive;
- planimetria con le stesse caratteristiche di cui al punto precedente ma d'intervento, pertanto con la precisa ubicazione delle opere di cui alla domanda di concessione;
- eventuale *file* in estensione *.dwg* della planimetria del lotto secondo le modalità indicate dal Servizio Urbanistico;
- planimetria del lotto in scala 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- schemi in scala 1:200, delle opere da realizzare, con il computo relativo delle superfici coperte, dei volumi e delle superfici interne utili di ciascuna unità immobiliare;
- piante quotate dei singoli piani, in scala 1:100 o 1:50, compresi lo scantinato, la copertura e i volumi tecnici, con l'indicazione della superficie utile di ciascun locale, la destinazione d'uso, nonché i rapporti illuminanti dei singoli vani abitabili;
- tutte le sezioni quotate, in scala 1:100 o 1:50, occorrenti per la completa illustrazione e rapida comprensione del progetto;
- i prospetti, in scala 1:100 o 1:50, di tutte le pareti esterne dell'edificio, con le quote riferite ai piani stradali ed a quelli dei cortili o dei giardini, completi di volumi tecnici e con tutti i dati occorrenti per illustrare compiutamente i rapporti altimetrici ed architettonici dell'edificio con le aree e con gli edifici vicini;
- dei prospetti di cui al punto precedente dovrà altresì essere redatto l'elaborato con i materiali e i colori da utilizzare nelle finiture esterne, nonché quelli utilizzati negli immobili limitrofi;
- elaborati redatti ai sensi della L. 13/89;
- dichiarazione del progettista sulla conformità degli elaborati alle disposizioni della L. 13/89;
- relazione geotecnica a firma del professionista abilitato qualora presenti opere in conglomerato cementizio armato;
- ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, in ogni caso dovranno essere riportate tutte le quote che consentono la definizione degli aspetti quantitativi della proposta. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche;
- l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere integrazioni di disegni, particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché modelli plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata;
- il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile, dello scarico delle acque bianche e nere, ed esauriente documentazione fotografica;
- i disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7;
- nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere;
- i progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'inserimento ambientale ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi;
- ogni altro documento previsto da norme di carattere regionale e nazionale.

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

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione relativa all'isolamento termico e ai calcoli elettrici, qualora necessario.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al richiedente una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero di protocollo, la data di accettazione e tutti gli altri dati della domanda e l'indicazione del dipendente responsabile dell'istruttoria, degli adempimenti procedurali e del provvedimento fiscale (art. 4 L. n. 241/1990).

C) Opere da eseguire con studio di piano attuativo

Alla domanda in bollo per la formazione dei piani attuativi devono essere allegati gli studi in 8 (otto) copie (in dodici copie nel caso di territori o immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, L. 1497/1939, L. 431/1985 e L.R. n. 31/1989, composti dai seguenti elaborati:

- 01) -
 - a) relazione illustrativa;
 - b) calcolo parametri e standard urbanistici;
 - c) descrizione opere di urbanizzazione e di allacciamento alle pubbliche reti.
- 02) - Stralcio del P.U.C. riferito alla zona interessata (norme di attuazione e planimetrie).
- 03) - Planimetrie:
 - a) studio urbanistico;
 - b) piano quotato ante e post sistemazione;
 - c) studio planivolumetrico;
 - d) piano catastale;
 - e) eventuale file in estensione dwg della planimetria dell'area con l'indicazione dei volumi e delle infrastrutture secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico.
- 04) - Eventuali norme di attuazione integrative a quelle del P.U.C.
- 05) - Tipologie edilizie esemplificate.
- 06) - Profili delle diverse unità edilizie assemblate e con una o più proposte di colore delle finiture esterne.
- 07) - Estratto autentico di mappa rilasciato in data non anteriore a 6 mesi e, se necessario, proposta di frazionamento.
- 08) - Progetti di larga massima delle reti idriche, fognarie, stradali, elettriche e di illuminazione pubblica (tracciati planimetrici).
- 09) - Schema di convenzione.
- 10) - Studio di impatto ambientale e/o valutazione d'impatto sul paesaggio qualora previsto dalle norme di attuazione del P.U.C., ovvero ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenesse indispensabile per l'entità e la dimensione dell'intervento proposto.
- 11) - Documentazione fotografica.
- 12) - Fasi di attuazione.
- 13) - Ogni altro elaborato previsto da norme di carattere regionale e nazionale.
- 14) - Plastico dell'intervento proposto ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenesse indispensabile per l'entità e la dimensione dell'intervento proposto.
- 15) - Simulazione degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio ogni qualvolta l'Amministrazione Comunale lo ritenesse indispensabile per l'entità e la dimensione dell'intervento proposto.

Lo schema della convenzione di cui al punto 8 deve comprendere le seguenti clausole:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e di illuminazione pubblica) nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondarie (scuole, chiese, centri sociali, mercati, ecc);

b) l'assunzione a carico del proprietario di tutti gli oneri relativi alla costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'assunzione di una quota parte degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le aliquote già deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero a discrezione dell'Amministrazione, a quelle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (condotte fognarie ed idriche, linee elettriche e strade di collegamento con la rete viaria urbana esistente);

c) il termine non superiore a dieci anni entro il quale dovrà essere ultimata l'esecuzione delle opere convenzionate di cui alle precedenti lettere a) e b);

d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, garanzia che di regola consistono in un deposito bancario, vincolato a titolo di cauzione o di una fidejussione bancaria, aggiornabile anno per anno, che garantisca al 100% la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Potranno essere accettate anche fidejussioni di società assicuratrici.

Sul progetto di lottizzazione dovrà sentirsi il parere della Commissione Edilizia.

Definita l'approvazione del piano di lottizzazione, si procederà alla formale stipulazione della convenzione ed alla trascrizione di essa, a cura del proprietario interessato, nei registri immobiliari.

Il rilascio delle concessioni edilizie per i singoli edifici è subordinato alla prevista esecuzione del 75% delle opere di urbanizzazione primaria e all'impegno della contemporanea esecuzione delle stesse opere relative ai lotti di pertinenza.

Anche per le opere di urbanizzazione primaria deve essere richiesta la concessione edilizia.

Nei casi in cui sia obbligatoria la formazione di un piano attuativo, non possono essere presi in considerazione, ai fini di rilascio della concessione edilizia, singoli progetti di costruzioni prima che sia intervenuta l'approvazione del piano predetto.

Gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati sono nulli a norma dell'art. 10 comma IV della Legge n. 765 del 06/08/1967 e degli artt. 17 e 18 della L.R. n. 23/85.

Anche nel caso di iniziative edilizie singole, che non richiedano una sistemazione organica e funzionale dell'intera zona mediante un piano di lottizzazione, il rilascio della concessione edilizia è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla previsione da parte del Comune dell'attuazione dello stesso entro il successivo triennio in base a progetti per i quali sia stata già ottenuta almeno la promessa di finanziamento o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione. In tal ultimo caso il privato sarà tenuto a prestare idonee garanzie, anche fidejussorie, salvo che non preferisca versare nelle casse del Comune la somma corrispondente al valore delle opere da eseguire, mediante deposito vincolato a tale specifica destinazione.

Il *Responsabile del Servizio* ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone previste dal piano di fabbricazione a presentare, entro congruo termine, uno studio di piano attuativo.

Se i proprietari non aderiscono entro il termine assegnato provvede alla compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato a norma degli articoli precedenti è notificato ai proprietari delle aree a mezzo del Messo Comunale con l'invito a dichiarare entro 30 giorni se l'accettano. Ove manchi tale accettazione l'Amministrazione ha facoltà di inviare il progetto in conformità alle eventuali richieste degli interessati e di procedere alla espropriazione delle aree ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942.

D) Opere da eseguire in presenza di accordo di programma

Quando l'accordo di programma precede solo una modifica delle norme di attuazione del P.U.C., senza incidere nella classificazione delle zone omogenee, la documentazione da presentare è quella dei piani attuativi integrati con le norme di attuazione modificate.

Se l'accordo di programma modifica anche le zone omogenee sarà necessario integrare gli elaborati con la documentazione propria dei P.U.C..

ART. 21 - Concessione Edilizia

Il responsabile del servizio, sentita la Commissione Edilizia e gli altri Organi il cui parere sia obbligatorio per Legge, rilascia, per i progetti che ritenga meritevoli di approvazione, la concessione edilizia, autorizzandone l'esecuzione condizionata o no all'osservanza di particolari modalità o prescrizioni chiaramente espresse. Alla concessione sarà

allegata una copia di tutti i disegni di progetto vistati per l'approvazione e col riferimento alla concessione stessa della quale fanno parte integrante.

Per i progetti respinti il responsabile del servizio, emetterà motivato provvedimento di diniego da comunicarsi all'interessato.

L'eventuale dissenso dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

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

Le decisioni del responsabile del servizio sulle domande di concessioni edilizie devono essere notificate all'interessato entro i termini previsti dalle norme vigenti (L. 662/96) a far data da quella di ricevimento della domanda stessa o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti.

Dell'avvento rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'Albo Pretorio con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita, ovvero nei termini e modalità previsti dalle vigenti norme.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o di regolamento o con le prescrizioni dei vigenti strumenti urbanistici.

ART. 22 - Titolarità dell'autorizzazione e della concessione edilizia

La concessione edilizia e l'autorizzazione edilizia possono essere richieste dal proprietario dell'area o da un suo rappresentante o mandatario, oppure da altri soggetti che abbiano titolo per chiederla, quali:

- l'enfiteuta, per gli interventi che gli sono contrattualmente consentiti;
- il locatario, per le opere manutentive;
- il superficiario, che abbia il diritto di costruire;
- il titolare di qualsiasi altro diritto reale (di servitù prediale, d'uso, di abitazione) o soggettivo che lo legittimi al godimento del bene, per i soli interventi manutentivi, di consolidamento, di risanamento e di restauro.

Nel caso di immobili di proprietà dello Stato, l'autorizzazione e la concessione sono richieste da chi sia munito di un titolo - rilasciato dall'organo statale competente - che gli conferisca il pieno godimento dell'immobile.

ART. 23 - Validità della concessione Edilizia

La concessione edilizia è sempre concessa fatti salvi i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione deve essere intestata al costruttore o al proprietario dell'immobile, salvo diversa indicazione riportata nella domanda.

In caso di trasferimento a qualunque titolo della proprietà dell'area edificatoria o dell'immobile in corso di costruzione, gli eredi o gli aventi causa del titolo della concessione devono chiedere la voltura di essa a proprio favore producendo il titolo del trasferimento all'autorità comunale.

Le opere per le quali si è ottenuta la concessione dovranno essere eseguite in stretta conformità al progetto approvato e costituente parte integrante della concessione stessa. Nessuna variante al progetto potrà essere introdotta in corso d'opera, salvo quelle interne, se non in base ad apposita approvazione di variante che sarà richiesta dall'interessato e rilasciatagli dal responsabile del servizio con le stesse norme e modalità prescritte dagli articoli precedenti per la domanda ed il rilascio della concessione edilizia. Per le varianti relative alle opere interne l'approvazione dovrà essere ottenuta prima dell'ultimazione dei lavori, con presentazione delle varianti all'esame dell'Amministrazione Comunale.

ART. 24 - Durata, decadenza, rinnovo della Concessione Edilizia

La concessione edilizia ha la durata di tre anni e si intende decaduta quando, le opere alle quali si riferisce risultino non iniziate entro un anno dal suo rilascio.

Le opere alle quali si riferisce la concessione devono essere ultimate entro tre anni dal rilascio del titolo abilitativo.

Qualora le opere non siano ultimate entro tale termine l'interessato, nel caso in cui intende proseguire i lavori, dovrà produrre una nuova domanda di concessione per le opere di completamento, corredata da relativo progetto; nel caso in cui intende rinunciare definitivamente all'ultimazione della costruzione, dovrà farne denuncia al Sindaco allegandovi apposita perizia di variante sul quale il Sindaco, ovvero colui previsto dalle norme vigenti, potrà prescrivere l'adozione di diverse soluzioni che siano ritenute più valide dal punto di vista tecnico, urbanistico, estetico.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di rilascio del titolo concessorio.

ART. 25 - Autorizzazioni speciali

I progetti relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939, ovvero relativi ad opere da eseguire in immobili attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla-osta regionale e - per le parti di competenza - anche della Soprintendenza ai Monumenti e di quella Archeologica.

Sono altresì soggetti a preventivo nulla-osta dell'Ente competente gli interventi sugli immobili soggetti a tutela idrologica, aeronautica, boschiva o soggetti a leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

Le opere progettate su terreni attigui a quelli di proprietà dell'ANAS e dell'AP ed in particolare alle relative strade (statali, provinciali, od in manutenzione all'ANAS ed all'AP) sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Le opere in c.a. normale o precompresso e le opere a struttura metallica debbono essere denunciate dal costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, prima del loro inizio, secondo il disposto della L. n. 1086/1971.

Debbono essere sottoposti al visto ed all'approvazione del Comando dei VVF, qualora previsto:

- a) i progetti di nuovi impianti o costruzioni; i progetti di modifica di quelli esistenti; i progetti di aziende e lavorazioni di cui agli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955, alle tabelle A e B del D.P.R. n. 689/1959 ed all'elenco di cui al D.M 16/02/1982, modificato al D.M 27 maggio 1985;
- b) i progetti di edifici civili ed industriali (nonchè di modifica di quelli esistenti) in cui si svolgono, o sono installate, le attività pericolose elencate nel DI n. 1973/1965);
- c) i progetti di edifici civili:
 - destinati alle collettività (scuole, ospedali, biblioteche), o ad essere frequentati dal pubblico (supermercati, grandi magazzini, locali di pubblico spettacolo);
 - costituenti unità immobiliari al di sopra del 2° piano, quando non siano accessibili, da strada pubblica, alle autoscale dei VVF;
 - aventi comunque un'altezza in gronda superiore a m 24.

I progetti di nuove costruzioni e di nuovi impianti debbono essere redatti conformemente alle disposizioni di sicurezza emanate dal Ministero dell'Interno - Dir. Gen. dei Servizi Antincendio e della Protezione Civile - a norma dell'art. 28 della L. n. 1570/1911, confermato dall'art. 1, comma A, della L. n. 469/1961 e del D.M 8 marzo 1985.

Per l'approvazione dei progetti da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. e per il rilascio del certificato di prevenzione incendi (o dal nulla-osta provvisorio), per l'esercizio dell'attività, va prodotta - ai sensi della Legge 7 dicembre 1984, n. 818 - la certificazione (rilasciata da un ente, laboratorio o professionista abilitati) che attesti la rispondenza delle caratteristiche dell'edificio, delle attività e dello stato dei luoghi alle prescrizioni e condizioni imposte dalle misure di prevenzione incendi, secondo le direttive del DM 8 marzo 1985. Si applicano le disposizioni della legge sopra richiamata e le procedure previste per gli edifici di pregio, nonché tutte le altre norme vigenti in materia.

Le opere progettate in zone soggette a vincolo idrogeologico debbono ottenere l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. n. 3267/1923, concessa dal Presidente della G.R.; analoga autorizzazione del Presidente della G.R. debbono ottenere,

ex art. 7 della L. n. 1497/1939, sia gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi definiti in base al punto 1) del D.M 21 settembre 1984, convertito, con modificazioni, nella L. n. 431/1985, nonché le opere di interesse pubblico da realizzare nelle aree predette o comunque soggette - con L.R. - a vincolo di tutela naturalistica e/o paesaggistica, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998.

I progetti di opere eseguite ai sensi del T.U. n. 1755/1933 e di opere che comportano l'occupazione di aree demaniali, debbono ottenere l'autorizzazione regionale, previo visto di conformità apposto dal Genio Civile, seguendo la procedura indicata da eventuali disposizioni regionali.

Nei casi in cui sussistano altri vincoli (minerario, militare, aeronautico, di elettrodotto o di altra natura), deve essere richiesto, con le modalità del presente articolo, il nulla-osta alla competente autorità.

In tutti i casi indicati, l'interessato dovrà trasmettere all'Ente competente due copie del progetto per richiedere il preventivo nulla-osta; la relativa autorizzazione dovrà essere quindi allegata alla domanda.

ART. 26 - Autorizzazione per l'attività di cava

L'attività estrattiva di cava riguardante i materiali elencati nell'art. 2 della L.R. 7 giugno 1989, n. 30, è soggetta all'autorizzazione dell'Assessore Regionale dell'Industria, che la rilascia sentito il parere del Comune.

La domanda per ottenere l'autorizzazione, corredata con i documenti, di cui all'art. 19 della L.R. sopra citata, deve essere contestualmente inoltrata all'Amministrazione Comunale ed all'Assessorato Regionale predetto.

L'attività estrattiva non deve essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti ed è disciplinata dalle norme della L.R. n. 30/1989.

ART. 27 - Attività di cava in atto

Le attività di cava in esercizio senza la prescritta autorizzazione devono presentare la domanda di cui all'articolo precedente improrogabilmente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

A tal fine, entro trenta giorni dalla data suddetta, il *Responsabile del Servizio* notifica agli imprenditori interessati apposita diffida a provvedere.

Qualora il termine di sei mesi decorra senza che la domanda venga presentata, il Sindaco ordina la sospensione dell'attività di cava e applica una sanzione pecuniaria da € 5.164,57 a € 51.645,69.

ART. 28 - Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che siano in contrasto con le norme del presente Regolamento, con le norme di attuazione dei piani urbanistici e con la legislazione vigente.

Non sono consentiti altresì mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento degli standard, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Nei casi non previsti dai precedenti mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio al Sindaco di una relazione predisposta ai sensi dell'art. 14 del presente Regolamento.

ART. 29 - Opere eseguite dalle Amministrazioni Statali, Regionali, Provinciali e Comunali

Alle opere da eseguirsi dalle Amministrazioni statali si applicano le disposizioni di cui all'art. 56 del D.P.R. n. 348 del 19/06/1979.

Qualora l'Amministrazione regionale, ivi compresi gli Enti e le Aziende regionali, o provinciale, intenda procedere alla realizzazione di un'opera pubblica, deve presentare il relativo progetto al Comune interessato, che si esprime in merito entro il termine di 30 giorni.

ART. 30 - Istruttoria preliminare dei progetti

Le domande all'atto della ricezione saranno protocollate e prese in carico in uno speciale registro nel quale saranno elencate in ordine progressivo, facendo risultare per ciascuna i seguenti elementi: nominativo del funzionario responsabile dell'istruttoria, data di presentazione al protocollo, nome del richiedente e dell'intestatario della licenza, ubicazione del futuro intervento, estremi della presentazione di documenti e atti istruttori, estremo parere Commissione Edilizia, data di rilascio del provvedimento definitivo.

Il nominativo del funzionario responsabile deve essere comunicato all'interessato al momento della presentazione dell'istanza.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 15 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati e documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere dell'Ufficio Tutela del Paesaggio, delle competenti Soprintendenze alle BB.AA. od Archeologica, salvo quanto disposto dalla L.R. n. 28 del 12 Agosto 1998.

Dalla data di presentazione della suddetta documentazione integrativa avrà inizio il termine di legge per il rilascio del provvedimento finale.

ART. 31 - Autorizzazione a costruire

Il responsabile del servizio, esaminata la richiesta e visto il parere dell'Ufficio Urbanistico, rilascia l'autorizzazione.

Qualora la pratica rivesta carattere di particolare importanza od impegno del territorio, il Responsabile del Servizio può sottoporre la pratica all'esame della Commissione Edilizia.

ART. 32 - Comunicazione dell'esito

Le concessioni edilizie vengono rilasciate dal responsabile del servizio, con atto scritto entro i termini di legge (L. 662/96) dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i dovuti pareri.

Nel caso esistano vincoli di destinazione d'uso, questi debbono essere debitamente trascritti sui registri delle proprietà immobiliari.

Al fine del pagamento delle quote di contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977 e D.A. n. 70/71/72 del 31/10/78, il *Responsabile del Servizio*, ai sensi degli art. 5 e 6 della legge citata, notifica al richiedente, con apposita lettera: l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; quest'ultimo può corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della concessione medesima;

Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla concessione comportano le sanzioni previste dall'art. 3 della Legge n. 47/1985.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri urbanizzativi o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di concessione - le norme di legge che consentono tale esenzione.

Entro il termine di cui al primo comma viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione. Scaduto tale termine senza che il responsabile del servizio, si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto ovvero, se sussistano le condizioni, di usufruire del silenzio-assenso in conformità delle norme vigenti.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

Decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda si possono avviare tutti i procedimenti previsti dalle norme vigenti in materia (L. 662/96).

Qualora l'immobile sia vincolato (tutela delle cose di interesse storico-artistico; protezione delle bellezze naturali; tutela idrogeologica, aeroportuale e boschiva; tutela da leggi sui parchi e sulle riserve naturali), l'autorizzazione deve essere sempre rilasciata in forma esplicita.

La concessione, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, deve indicare le destinazioni d'uso ammesse e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto; inoltre, esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

La concessione e l'autorizzazione, e la copia vidimata del progetto da eseguire, devono essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

ART. 33 - Concessioni gratuite

Il contributo non è dovuto:

- a. per le opere da realizzare nelle zone agricole da parte dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali o - in mancanza - dell'art. 12 della L. n. 153/1975 e art 9 della L. 10/77.
- b. per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie lorda e/o mutamento della destinazione d'uso;
- c. per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20%) di edifici unifamiliari;
- d. per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;
- e. per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con concessione gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di concessione, nella misura dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

L'autorizzazione è gratuita (art. 7 della Legge n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della legge n. 457/1978.

E' inoltre gratuita - purché l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e L. n. 1497/1939 - per:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'autorizzazione è gratuita per tutti gli interventi minori che la richiedano.

ART. 34 - Concessione per edifici non residenziali

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività industriali o artigianali (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dalla Giunta Municipale.

La concessione relativa a costruzioni od impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di concessione nella misura dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 35 - Rilascio della Concessione Edilizia

Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione dello schema di impegnativa di osservanza della destinazione d'uso, ove richiesta;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

ART. 36 - Carattere della Concessione

La concessione è personale ed è trasferibile ai successori od aventi causa, purché ne venga comunicato su carta legale all'Amministrazione Comunale il trasferimento, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

Il trasferimento non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

In calce alla concessione originaria sono annotati - a cura dell'Amministrazione Comunale - i suoi eventuali trasferimenti, purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costruzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione, non costituiscono da sole titolo di trasferimento della concessione.

ART. 37 - Pubblicità della Concessione

L'atto di concessione notificato al richiedente deve essere affisso all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi, a libera visione del pubblico.

Chiunque vi abbia interesse può prendere visione del progetto esibito ed approvato, dell'estratto del verbale della Commissione Edilizia relativo allo stesso, nonché di tutti gli altri atti e documenti inerenti la richiesta di concessione e può impugnare il provvedimento.

L'affissione dell'atto di concessione all'Albo Pretorio Comunale non fa decorrere i termini per l'impugnazione.

ART. 38 - Impugnazioni e ricorsi

Il richiedente della concessione - quando non sussistano le condizioni per il silenzio-assenso - può ricorrere contro il provvedimento di diniego o contro il silenzio-rifiuto entro 60 giorni dalla notifica del provvedimento di diniego o, rispettivamente, dalla conclusione del periodo istruttorio, presentando ricorso al TAR od al Capo dello Stato nei modi e nei termini stabiliti dalle leggi, oppure inoltrando alla Regione istanza di intervento sostitutivo.

ART. 39 - Annullamento e decadenza della Concessione e della Autorizzazione

La concessione può essere annullata:

- quando sia stata dolosamente ottenuta in base a falsa documentazione;
- quando si sia contravvenuto alle disposizioni di legge e di regolamento o non siano osservate le prescrizioni della concessione;
- quando l'edificio da restaurare, risanare o ristrutturare sia stato interamente demolito in corso d'opera;
- quando venga distrutto o gravemente mutilato, senza il consenso dell'Amministrazione Comunale, l'impianto verde ed arboreo esistente sul lotto;

- quando il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito;
- quando il progetto sia stato redatto e firmato da un tecnico non abilitato.

La concessione deve essere dichiarata decaduta quando, subentrando previsioni urbanistiche o norme edilizie contrastanti con quelle applicate, le opere non siano state ancora iniziate o - se iniziate - non siano state completate entro il termine prescritto.

Sono fatte salve le cause di decadenza previste da eventuali leggi speciali.

Nel caso di annullamento della concessione, quando non sia possibile rimuovere i vizi procedurali od effettuare la restituzione in pristino, si applicano le sanzioni previste dalla L. n. 47/1985 e dalla L.R. 23/85 e successive modifiche e integrazioni.

Il rinnovo della concessione potrà avvenire quando il titolare avrà ottemperato alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di annullamento.

ART. 40 - Concessione ed Autorizzazione in sanatoria

Sono suscettibili di sanatoria le varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1985, nonché le opere sottoposte alla procedura di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. n. 23/1985.

In via eccezionale sono ammesse a sanatoria le opere per le quali sia stato concesso il condono, nei limiti e con le procedure previste dalle relative leggi nazionali e regionali.

ART. 41 - Apposizione e rimozione di insegne, targhe e altri speciali elementi

E' vietato eseguire sulle facciate delle case e sulle recinzioni esposte alla pubblica vista, pittura figurativa di qualsiasi genere, apposizione di stemmi, insegne targhe e altri speciali elementi, e restaurare quelle già esistenti, senza aver prima presentato relativa domanda e disegni ed averne ottenuta l'autorizzazione.

ART. 42 - Apposizione e rimozioni per pubblico servizio

E' in facoltà dell'Autorità Comunale di far applicare a cure e spese del Comune per ragioni di pubblico servizio, previo avviso ai proprietari, sulle facciate dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura sia pubblica che privata:

- a) mensole, ganci, fanali, lampade, orologi, ecc.;
- b) tabelle per la pubblicazione delle leggi, decreti e provvedimenti dell'Autorità, indicazione dei nomi delle vie, piazze, vicoli e segnalazioni stradali in genere, numeri civici.

ART. 43 - Numeri civici

Tutte le porte d'ingresso, pedonale e carraio, devono portare il numero civico assegnato dal Comune secondo delle norme stabilite dall'Autorità Comunale. Quando si costruiscono i nuovi fabbricati sopra aree nude, fronteggianti spazi pubblici, i proprietari devono far domanda al Sindaco per l'assegnazione dei numeri civici da applicarsi alle porte d'ingresso dei fabbricati medesimi.

ART. 44 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del responsabile del servizio, il quale può accordarlo, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il *Responsabile del Servizio*, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e passi carrai.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e danni e delle spese non rimborsate dagli interessi.

Il *Responsabile del Servizio*, potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con le canalizzazioni per reti idriche, elettriche, fognarie, telefoniche, ecc., oltre che con chioschi.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, 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 e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 45 - Sospensione dei lavori

Il *Responsabile del Servizio*, ordina la sospensione dei lavori quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano Urbanistico e del R.E.

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il *Responsabile del Servizio*, è tenuto a farne denuncia all'Autorità Giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al comma 2a, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

Le spese sono rimosse con le norme stabilite dal R.D. n. 639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il *Responsabile del Servizio* - allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni amministrative e penali previste dalla L.R. 23/85 e della L. n. 47/1985, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (titolare della concessione, committente, costruttore e direttore dei lavori) ai sensi dell' art. 6 della legge n. 47/1985.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notifica il Sindaco, ovvero colui previsto dalle norme vigenti, non ha adottato i provvedimenti definitivi (art. 20, comma ottavo, della L.R. n. 23/1985).

ART. 46 - Licenza di utilizzazione

Nessun edificio nuovo, ristrutturato, sottoposto a risanamento conservativo o ad opere di adeguamento ad una nuova destinazione d'uso può essere occupato o rioccupato - neppure parzialmente - senza la dichiarazione (licenza di utilizzazione) prevista dall'art. 221 del R.D. n. 1265/1934, dal D.P.R. 22/04/1994 n. 425 e dalle norme vigenti in materia, salvo che l'autorizzazione o le concessioni rilasciate per gli interventi edilizi non escludano espressamente l'esigenza della nuova licenza di utilizzazione.

La licenza di utilizzazione (detta anche di abitabilità per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di agibilità per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto o su carta legale - direttamente o con Raccomandata R.R. - dal concessionario ed accompagnata da una dichiarazione congiunta dello stesso, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, ognuno per quanto di sua pertinenza, dalla quale risulti che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato e relative varianti (anch'esse approvate) nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive dell'atto di concessione.

A norma dell'art. 6 della L. n. 47/1985, i dichiaranti sono solidamente responsabili di eventuali violazioni, ai fini e per gli effetti delle norme di cui al Capo I della stessa legge, salvo - per il direttore dei lavori - il caso di contestazione previsto dal cpv. 2 dell'art. citato.

La licenza di utilizzazione, ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425, è emessa entro 30 giorni dalla richiesta corredata dagli allegati di cui sopra, dopo l'eventuale ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine fissato al comma precedente può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione, o da colui previsto dalle norme vigenti, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di trenta giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

Della visita deve essere data notizia nei modi di legge, almeno cinque giorni prima, al concessionario, al costruttore ed al direttore dei lavori i quali tutti possono presenziare alle operazioni di controllo e verifica.

Nel processo verbale debbono essere riportati i pareri del Funzionario medico dell'Azienda Sanitaria e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o dei loro delegati; esso viene quindi trasmesso al Sindaco per la decisione.

Il rilascio della licenza di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei VV.FF. per le costruzioni di altezza superiore a m 24, nonché per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;
- d) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge n. 1086/1971 per le costruzioni in c.a. e fotocopia autentica dello stesso.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

Contro il diniego dell'abitabilità e dell'agibilità è ammesso, nel rispetto delle norme di legge, ricorso gerarchico al Medico provinciale, ovvero, ricorso giurisdizionale o secondo le norme vigenti.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione od alla concessione e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva concessione, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti di immobile interessate dalla modifica.

Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Sindaco ovvero colui previsto dalle norme

vigenti, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta la licenza di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L.R. n. 23/1985 e dalla Legge n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

Il Sindaco può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del R.D. n. 1265/1934.

ART. 47 - Altezza dei fabbricati

La verifica dell'altezza degli edifici è da effettuare per tutto il perimetro del fabbricato, a partire dal piano di campagna sistemato fino all'intradosso dell'ultimo reale o ipotetico solaio piano; mentre, agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza da assumere è quella del prospetto a monte, misurata nel punto intermedio in caso di piano di terreno scosceso.

Per piano di campagna sistemato deve intendersi quello naturale o, se opportunamente specificato in progetto con la evidenziazione delle quote del terreno ante e post sistemazione, quello finale a lavori ultimati.

Quando la via su cui prospetta l'edificio non abbia larghezza costante, l'altezza massima della facciata, sempre entro i limiti di altezza fissati dalle norme di attuazione del P.U.C., è commisurata alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato e la distanza tra pareti prospicienti non può mai essere inferiore agli otto o dieci metri nel caso di almeno una parete finestrata.

Tale norma potrà essere disattesa solo nelle zone A e B per situazioni preesistenti che obblighino ad allinearsi ai fabbricati esistenti o per disposizioni dettate da piani attuativi.

Per i fabbricati in angolo fra i due spazi pubblici di larghezza diversa, e quando la parte di fronte o la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno m 10,00, ove non ostino motivi di igiene o di estetica, che devono essere specificati, è in facoltà del proprietario raggiungere l'altezza massima, che compete allo spazio più largo anche per il, prospetto sullo spazio più stretto, per una estensione non superiore a una volta e mezzo l'estensione della fronte prospiciente lo spazio più largo fino al limite massimo di m 12.

Tale estensione nel caso di un angolo fra i due spazi pubblici, con smusso o raccordo, deve misurarsi dalla intersezione delle linee ideali prolungate secondo l'andamento dei fili stradali.

ART. 48 - Allineamenti stradali, costruzioni arretrate dal filo stradale

Lungo le strade nelle quali vi siano continuità di allineamento fra le costruzioni in confine con la sede stradale o in arretrato, le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti preesistenti, salvo maggiori distanze che, per esigenze di viabilità e visibilità stradale, l'Autorità Comunale potrà prescrivere direttamente o attraverso lo studio di un piano attuativo.

Per i fabbricati costruiti e da costruirsi parzialmente in arretramento rispetto al ciglio stradale, la concessione è condizionata alla previsione degli accorgimenti necessari per ottenere un razionale ed estetico finimento dei fianchi delle costruzioni laterali che, per effetto dell'arretramento, eventualmente rimanessero esposti alla pubblica vista.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti potranno essere ammessi solo nel caso in cui l'edificio ampliato e sopraelevato risponda alle prescrizioni del tipo edilizio previste nella zona e rispetti tutte le norme del presente Regolamento e delle norme di attuazione.

ART. 49 - Cortili e spazi liberi

La superficie minima utile dei cortili non deve essere inferiore ad un quarto della superficie complessiva delle pareti che la recingono. Tale area si intende netta dalle aree di proiezione orizzontale degli sporti esistenti sulle facciate, qualora tali aree eccedano il ventesimo dell'area totale del cortile stesso. Il lato minore dei cortili, non potrà mai essere minore di m 8-10. I lati ancora liberi da costruzione, nel computo dell'area dei cortili, si riterranno come interamente fabbricati fino all'altezza massima consentita per la zona.

Le ampiezze dei cortili confinanti non divisi o anche divisi con muri di cinta di altezza non superiore a m 3 possono essere sommate per costituire insieme un solo cortile agli effetti delle prescrizioni regolamentari, purché venga concluso fra i confinanti, modificazioni tali da rendere inosservate le disposizioni fissate dal presente Regolamento.

Nei fabbricati esistenti con cortili di dimensioni inferiori alle regolamentari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dare quelle disposizioni atte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei caseggiati circostanti a tali cortili, compatibili con l'interesse dei proprietari.

La costruzione dei pozzi luce, chiostrine o cavedii, è ammessa solo per fabbricati che non superino i due piani fuori terra. In tutti gli altri casi è vietato. La dimensione minima dei lati di tali vani non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza.

ART. 50 - Prescrizioni edilizie particolari

E' vietato eseguire radicali rifacimenti o ricostruzioni di edifici non rispondenti a tutti i requisiti del presente regolamento. In caso di radicali rifacimenti, ricostruzioni e miglioramenti tecnico-igienici, tali edifici dovranno rispettare le norme del presente Regolamento.

Tale disposto non ha valore per i fabbricati di eccezionale importanza storica ed architettonica, per i quali sarà sufficiente il parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

E' comunque consentita l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, in qualunque costruzione esistente.

Gli accessi esterni delle strade e piazze private debbono essere muniti di cancelli od altro simile riparo mobile, in corrispondenza dei quali dovrà essere apposto un cartello con la scritta STRADA PRIVATA.

Il Comune si riserva la facoltà di espropriare nei modi o nelle forme di legge le strade private quando lo richieda l'interesse collettivo.

Le costruzioni che prospettano su strade e piazze private dovranno rispondere a tutte le prescrizioni stabilite dal presente Regolamento nei riguardi delle strade pubbliche.

Chi intendesse fabbricare su aree che abbiano unicamente accesso da una strada o piazza privata dovrà dimostrare, allo scopo di ottenere la licenza edilizia, di avere ottenuto dal proprietario la servitù di passaggio mediante esibizione del relativo atto scritto di costituzione di tale diritto redatto nelle forme previste dal Codice Civile.

ART. 51 - Decoro degli edifici

Tutte le parti degli edifici, compresi i muri di cinta, visibili da vie o piazze pubbliche, devono corrispondere alle esigenze di pubblico decoro, ed al rispetto ambientale di linee, materiali, tinte e decorazioni.

Ogni edificio vecchio o nuovo, dovrà sempre essere tenuto in buono stato, sia nei riguardi della statica che della estetica e dell'igiene.

E' vietato installare impianti di termo-condizionamento o simili, visibili da suolo pubblico, se non accompagnati da adeguata soluzione progettuale di inserimento nell'organismo edilizio atto ad ospitarli.

ART. 2 - Intonacatura e coloriture esterne

Il *Responsabile del Servizio*, sentita la Commissione Edilizia, previo avviso, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco e le tinteggiature quando a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio. In caso di inadempienza, entro il termine fissato, il Sindaco provvede ai sensi dell'art. 55 della Legge Comunale e Provinciale 3/3/1934 n. 383.

Se un edificio è in comproprietà con più persone, le tinte delle facciate devono necessariamente formare unità architettoniche a se stanti e non possono essere eseguite per singole proprietà.

Le decorazioni degli edifici, compresi nell'altezza di m 4,00 dal suolo pubblico, potranno sporgere oltre il filo dell'allineamento di proprietà di solo cm 4 (centimetri quattro), mentre gli infissi non potranno nell'aprirsi invadere spazi pubblici.

Gli zoccoli o basamenti delle case e dei muri di cinta devono essere costruiti con materiale duro o comunque adatto allo scopo di proteggere la parte basamentale delle costruzioni dall'usura e dall'umidità.

Tali disposizioni valgono anche per i fabbricati costruiti in arretrato. Gli zoccoli non potranno occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Le cassette di servizio per adduzione, distribuzione, sezionamento, alloggiamento contatori delle società ed enti, addetti a forniture di servizi quali luce, acqua, gas, telefono e simili non possono essere inserite nell'esterno delle murature in vista degli spazi pubblici.

Per le zone di nuovo impianto urbanistico la norma può essere superata solo in caso di autorizzazione comunale a progetti che coordinino gli interventi e curino gli aspetti estetici.

ART. 53 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

I balconi aperti o chiusi (bowindows), le pensiline e tutti gli sporti in genere, superiori a cm 20, non potranno mai essere permessi in edifici costruiti in fregio a strada di larghezza minore o uguale a m 6, fatta eccezione per le cornici di gronda che potranno sporgere per una misura pari a 1/10 della larghezza stradale.

Nelle strade di larghezza maggiore a m 6 la loro altezza dal piano del marciapiede stradale non potrà essere minore a m 4 e non potrà mai superare la sporgenza di m 1,00.

I serramenti delle botteghe e delle porte, aperte verso il suolo pubblico e comunale adibite al passaggio, dovranno essere fatte in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporto fuori dalla linea del muro di facciata, fatte salve le norme di carattere antincendio e sanitario.

ART. 54 - Convoglio delle acque meteoriche

Ogni fabbricato, non ricadente in zone A e B, dovrà avere una copertura idonea alla raccolta ed al convogliamento delle acque piovane, in modo che mai scarico o stillicidio cada su spazio pubblico o privato o altri spazi coperti. In particolare le acque meteoriche dovranno essere convogliate a mezzo canalizzazione di diametro opportuno (diametro minimo per i tratti verticali cm 8; per i tratti orizzontali cm 12) alle fognature stradali, o in mancanza di questo nelle cunette o nei fognoni stradali laterali.

I condotti verticali di scarico delle acque piovane, in edifici costruiti in fregio al suolo pubblico, dovranno per un'altezza di m 3 dal suolo pubblico essere incassati nel muro e formati con tubi di materiale assolutamente impermeabili, non dovranno avere aperture o interruzioni di sorta nel loro percorso. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

E' fatto assoluto divieto di immettere acqua proveniente da latrine acquai, bagni e simili nei tubi pluviali.

ART. 55 - Sistemazione delle aree scoperte e la loro recinzione

Le aree libere di proprietà privata dovranno essere sistemate e tenute in modo non contrario al decoro urbanistico ed all'igiene e dovranno essere recintate sui lati prospettanti strade e spazi pubblici in modo decoroso ed in armonia con i tipi edilizi della zona.

Le recinzioni non dovranno avere un'altezza superiore a m 2.

Gli spazi antistanti gli edifici verso gli spazi pubblici dovranno essere sistemati a giardino, ovvero sistemati secondo le prescrizioni fissate dalle N.d.A.

La parte delle recinzioni prospettanti su strade pubbliche dovrà rispettare le norme stabilite sulla larghezza delle strade stesse.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni la recinzione dovrà congiungere i due punti distanti almeno m 3 dall'intersezione delle due linee ideali prolungate secondo l'andamento dei fili stradali stessi, salvo che necessità di visibilità per la circolazione richiedano un arretramento superiore.

Per le opere libere non rispondenti alle norme del presente articolo il *Responsabile del Servizio* ne imporrà le possibili modificazioni necessarie mediante ordinanza, con possibilità anche dell'esecuzione d'ufficio in caso di non ottemperanza da parte dell'interessato.

ART. 56 - Dimensioni della viabilità

Le dimensioni delle strade debbono essere multipli di m 3,50 quale larghezza di una corsia.

Nel caso di una sola corsia è necessario prevedere opportune piazzole per consentire l'incrocio.

Nel caso venga previsto il parcheggio lungo strada, la larghezza della medesima sarà costituita dalla larghezza del numero di corsie necessarie, aumentata di due metri, nel caso di parcheggio in linea, o di cinque metri, nel caso di parcheggio a spina di pesce, e di due metri per la corsia di manovra.

Le strade private potranno avere dimensioni inferiori.

Le fasce di rispetto adiacenti alla viabilità devono essere per le zone omogenee C, D, E, F e G non edificate:

- a) di 40 metri per le strade extraurbane principali e per le relative bretelle;
- b) di 30 metri per le altre strade extraurbane e relative bretelle;
- c) di 20 metri per le strade urbane di scorrimento e per quelle di quartiere;
- d) di 10 metri per le strade vicinali, interpoderali, locali e di servizio;
- e) di un metro per le strade pedonali.

La fascia di rispetto dalla viabilità provinciale deve essere di 20,00 m.

Le strade summenzionate quando attraversano le zone A e B conservano gli allineamenti già esistenti o seguono le indicazioni di eventuali piani attuativi in vigore.

Le fasce di rispetto non possono essere utilizzate per fabbricati accessori, per deposito materiale ed esposizioni, per accatastamento macchine usate (sfasciacarrozze) e simili, mentre possono essere utilizzate per verde ornamentale o di filtro, badando a non intralciare la visibilità, e per parcheggi con divieto di accesso, a seconda del tipo di strada, dalla strada medesima.

Negli incroci la fascia di rispetto sarà aumentata di tanti triangoli quanti sono gli angoli teorici formati dall'incrocio delle strade, localizzati con vertice all'incrocio delle linee delimitanti la fascia di rispetto.

Ciascun triangolo avrà due lati sulla linea di delimitazione con larghezza doppia della larghezza della fascia di rispetto ed il terzo sarà la congiungente degli estremi degli altri due lati.

Le recinzioni per le strade di tipo a), b) e c) dovranno arretrarsi dal confine di proprietà di cinque metri.

Nelle due planimetrie della viabilità, una per il centro urbano e l'altra per il territorio, sono individuate le classificazioni delle strade.

ART. 57 - Distanze dei confini

L'edificazione all'interno del lotto, può essere realizzata, sempre che non siano in contrasto con altre normative esistenti, quali rispetto delle distanze stradali, distanze da pozzi, da linee elettriche, ecc., sul confine, con il muro in comune con il vicino, in caso di accordo tra i proprietari, o con i due muri adiacenti.

Qualora uno dei due intenda arretrarsi dal confine la distanza minima da osservare è di metri 5.

Disposizioni diverse potranno essere stabilite con i piani attuativi, con una distanza minima tra pareti prospicienti, di cui una almeno finestrata, di metri 10.

Per le zone omogenee A, salvo quanto previsto dal piano attuativo, è obbligatoria la conservazione dei precedenti allineamenti, qualunque sia la distanza tra pareti anche se finestrate.

ART. 58 - Prescrizioni generali antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli articoli 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n. 689/1959; della legge 7 dicembre 1984, n. 818 e del successivo D.M n. 95 del 22/4/1985, nonché della L. n. 966/1965, dei successivi D.I.: 27/9/1965 n. 1973 e 16/2/1982 e della Circolare del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.

Infine, per gli edifici storici ed artistici, vale la normativa prevista dal D.M Beni Culturali ed Ambientali n. 569 del 20/5/92.

ART. 59 - Eliminazione barriere architettoniche

Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso di portatori di handicap ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurata da rampe indipendenti (od abbinata a scale), aventi: una pendenza dal 5 all'8%; una lunghezza massima di m 10,00; una larghezza minima di m 1,30. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdruciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di cm 90x130, aperta sul lato corto con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm

Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini con altezza massima di 17 cm e pedata minima di 30 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a m 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m 1,50.

I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.

Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso dei motulesi.

Si applicano in ogni caso le disposizioni sulle barriere architettoniche di cui a:

- D.P.R. 27/4/1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n. 118/1971;
- L. 09/01/1989 n. 13 e la relativa circolare n. 1669/U.L. di pari data;
- D.M 14/06/1989 n. 236;
- L.R. n. 32 del 30/08/1991.

ART. 60 - Richiami norme e regolamenti esistenti

Per quanto riguarda le norme speciali di igiene si devono osservare le prescrizioni dei rispettivi regolamenti comunali.

ART. 61 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Oltre a quanto è descritto nell'art. 8 e seguenti, la domanda di nuova costruzione deve inoltre contenere notizie interne alla natura del terreno su cui si intende costruire e dettagli per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'acqua potabile. Lo schema delle fognature e il sistema di smaltimento delle acque torride, luride e meteoriche; in caso di fosse chiarificatrici debbono essere indicate le dimensioni, le caratteristiche costruttive e la posizione che si intende loro assegnare.

Qualora la domanda si riferisca alla costruzione di uno stabilimento industriale, dovrà essere specificato e illustrato il genere di industria che vi sarà esercitata, e la consistenza ed i mezzi di innocuizzazione degli scarichi.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici su terreni usati in precedenza come depositi di immondizie e di materiali putrescibile o insalubre se non dopo adatte opere di bonifica che rimetta il terreno in perfette condizioni igieniche; l'autorizzazione è soggetta a una dichiarazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario dopo aver compiuto sopralluogo.

E' vietato costruire su terreni malsani e soggetti ad infiltrazioni per i movimenti della falda freatica o non adattabili al facile deflusso delle acque piovane o di rifiuto.

Nella sistemazione delle aree fabbricate e nei reinterri non si possono impiegare terre provenienti da luoghi malsani.

In qualunque terreno edificato si dovranno evitare le infiltrazioni di umidità nella costruzione con le più opportune opere che la tecnica suggerisce, in particolare sbanconamenti drenaggi e in ogni caso impiego per i muri di fondazione di materiali idrofughi, protezione dei muri sotterranei dal circostante terreno per mezzo di materiali impermeabili e separazione fra i muri di fondazione e i muri in elevazione con materiali isolanti di durevole e sicura efficacia.

Tutte le costruzioni aventi locali ad uso abitazione al piano terreno non cantinato dovranno essere isolati dal suolo a mezzo vespai ventilati (camere d'aria) di almeno 30 cm di altezza, con fori di ventilazione di diametro maggiore o uguale a cm 6, ad almeno 40 cm dal suolo circostante e protetti da rete metallica inossidabile a fitta maglia.

I fabbricati con locali non abitabili siti all'ultimo piano, dovranno avere un controsoffitto eseguito con materiale e modalità tali da garantire una coibenza pari a uno spessore di cm 20 di muratura in mattoni forati.

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico all'acqua di cortile o di qualsiasi area interna; esse devono essere convogliate con canali sotterranei nella fognatura pubblica stradale.

Dove questa non esista devono essere smaltite con le norme di volta in volta prescritte dal Sindaco.

E' permesso convogliare con canali sotterranei nella fognatura stradale per acque nere e miste le acque di rifiuto dei lavandini e dei bagni.

Qualora esista solo una tombinatura stradale per acque bianche, l'immissione delle acque di rifiuto in tale tombinatura dovrà avvenire previa chiarificazione con fossa chiarificatrice biologica di capacità sufficiente a giudizio della Amministrazione Comunale, sentito il parere dell' Ufficiale Sanitario.

Nelle zone sprovviste di qualsiasi tipo di tombinatura, lo smaltimento dovrà avvenire in pozzi perdenti previa chiarificazione come al comma precedente, purché la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente. Quando la superficie non sia ritenuta sufficiente a giudizio della Amministrazione Comunale, si dovrà provvedere con pozzi neri impermeabili costruiti a regola d'arte, da spurgare con le modalità del Regolamento di Igiene.

L'uso dei pozzi neri filtranti potrà invece essere consentito in aperte campagne purché detti pozzi siano costruiti a distanza maggiore di metri 10 dalle abitazioni, secondo le norme igieniche, ed approvati dall'Ufficio Sanitario.

Gli immondezzai e le fosse per il letame dovranno essere costruiti con fondo o pareti rese impermeabili; il telaio a contorno dovrà essere sollevato dal suolo del cortile onde impedire che vi coli l'acqua.

Nessuna abitazione di nuova costruzione od in parte rifatta, verrà dichiarata abitabile, se non sarà fornita di acqua proveniente dall' acquedotto comunale o di pozzo non inquinabile, la cui acqua sia dichiarata potabile dal laboratorio batteriologico provinciale ed il suo uso consentito dall' Ufficiale Sanitario Comunale.

ART. 62 - Locali abitabili

L'altezza media netta per i locali adibiti ad abitazione non potrà essere minore di m 2,70 e per i locali destinati a negozi, officine, laboratori e simili di m 3,00. Per i bagni, le cucine, i servizi igienici, corridoi, i ripostigli, la misura minima dell'altezza potrà essere portata a m 2,40. Tali altezze saranno misurate dal pavimento al soffitto. Nel caso di sottotetti destinati ad abitazione e comunque nel caso di ambienti sempre destinati ad abitazione ma caratterizzati da chiusura di copertura non orizzontale, l'altezza media interna non potrà essere inferiore a m 2,70 con un minimo verso gronda di m 2,20.

I muri d'ambito delle case dovranno avere spessore tale, a seconda del materiale e del sistema di costruzione, da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche esterne e dall'umidità.

E vietato costruire locali ad uso abitazione permanente sia diurna che notturna, con superficie inferiore a mq 9.

Ogni ambiente da adibirsi ad abitazione dovrà avere almeno una finestra che si apre direttamente all'aria libera, e la superficie illuminante non potrà essere inferiore a 1/8 di quello della superficie del pavimento.

I pavimenti dei locali di abitazione, devono presentare una superficie unita, vale a dire senza fessure ed i giunti ben connessi e sigillati.

ART. 63 - Cucine, bagni e gabinetti

Ogni appartamento di abitazione dovrà essere provveduto di cucina con una superficie minima di mq 9.

Almeno un gabinetto per appartamento deve ricevere aria e luce dall'esterno, mentre per eventuali altri è ammessa la ventilazione forzata.

I negozi devono essere pure provvisti di servizi igienici con antibagno.

I gabinetti non potranno avere una superficie inferiore ai mq 2 per ogni vano, e con una superficie aero-illuminata di almeno 1/8 della superficie del vano con un minimo di mq 0,50 e devono essere tutte costruite con pavimento e pareti

fino a m 1,60, rivestite di materiale impermeabile e superficie liscia lavabile; non potranno comunicare direttamente con le cucine o stanze di abitazione, negozi, ecc., ma dovranno essere separate da corridoi o da antibagni.

Nel locale adibito a gabinetti potranno essere sistemati i normali servizi igienici, quale bagni e simili e non potranno mai essere collocate in corpi aggettati verso pubblici spazi.

Nessun locale che sia in tutto o in parte entro terra potrà servire come abitazione permanente ad esclusione dei casi in cui si tratti di edifici seminterrati nei quali l'altezza minima non sia inferiore a m 2,70, la superficie illuminata delle finestre non sia inferiore a 1/8 di quella del pavimento e il tratto di muro interrato non sia superiore a metri 1,60 dal pavimento.

L'altezza dei locali seminterrati e dei cantinati non potrà, in ogni caso, qualunque sia l'uso al quale vengano adibiti, essere inferiore a m 2,20.

La finestra dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dal fabbricato o avere una soglia alta almeno cm 10 dalla quota del terreno esterno.

ART. 64 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

In conformità al D.M. 5/7/1975, gli alloggi in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori), per ogni abitante, di mq 14 per i primi 4 posti-letto previsti e di mq 10 per ciascuno dei posti letto successivi.

I monolocali (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale di mq 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca e piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

In merito alle dimensioni minime degli alloggi si prescrive, per le residenze, una dimensione minima pari a 80 mq di superficie lorda per l'80% della volumetria edificabile e per la restante volumetria una dimensione minima pari a 70 mq di superficie lorda.

ART. 65 - Caratteristiche dei locali di abitazione

A) Edifici urbani

In conformità al D.M. 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della L.N. n. 457/1978, negli edifici urbani i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14;
- stanza da letto: sup. mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;
- cucine: sup. mq 9, con larghezza non inferiore a m 1,80;
- gabinetti con più di tre apparecchi: mq 3,50;

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazioni negli edifici di nuova costruzione è fissata in m 2,70, con l'interpiano non inferiore a m 3; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni del successivo punto.

Inoltre:

- a) - per il piano terreno, l'altezza minima del piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno m 5 dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m 3,00;
- b) - per i sottotetti abitabili in edifici esistenti l'altezza minima ammessa di m 2,70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere però inferiore a m 2,20.

c) - per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;

d) - gli impalcati a mezza altezza sono ammessi alle seguenti condizioni. la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di m 4,80 (di cui m 2,40 per il locale e m 2,20 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

B) Edifici esistenti nei nuclei antichi

Salvo quanto previsto nelle Norme del P.P., per facilitare il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei antichi negli interventi di conservazione e di ristrutturazione degli edifici esistenti (esclusi quindi gli edifici ricostruiti e di nuova costruzione) si possono adottare dimensioni inferiori a quelle fissate per gli altri edifici urbani. La Commissione Edilizia può ammettere tale "dimensioni ridotte" anche negli interventi di ampliamento quando quelle regolamentari comportino soluzioni esteticamente non valide.

Per quanto concerne la composizione e la superficie minima, ogni alloggio avente una o più camere da letto deve essere costituito almeno dai seguenti locali: un soggiorno, una cucina o cucinino, un servizio igienico completo, un ingresso o disimpegno. La superficie utile (interna) dell'alloggio non può essere inferiore a mq 32 se ha un solo posto-letto; a mq 14 per letto se ha più posti-letto. Sono ammessi alloggi monolocali, cioè composti di un unico vano utile (con non più di 2 posti-letto) e servizi, così dimensionati: mq 22 se dotati di un solo posto-letto; mq 28 se dotati di due posti letto.

La superficie minima dei locali abitabili è così fissata:

- stanza di soggiorno, obbligatoria per ogni alloggio: mq 14 se l'alloggio dispone di una sola camera da letto; mq 18 se dispone di più camere da letto.

- tinello con cucinino in nicchia o armadio di cottura: mq 14;

- stanza ad 1 letto: mq 7,50;

- stanza a 2 letti: mq 11,50;

- cucina: mq 6, con larghezza non inferiore a m 1,80;

- cucinino: mq 2,50;

Quanto ai servizi igienici, se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico questo deve avere una superficie minima di mq 3,50 (con larghezza di almeno m 1,40) ed essere dotato di: vasca o piatto-doccia, lavabo, bidet, vaso.

Gli alloggi con più di 2 camere da letto debbono disporre di 2 servizi igienici, uno dei quali deve contenere almeno il vaso ed il lavabo (superficie di mq 2,50; larghezza minima 1,10 m) e l'altro completo di tutti gli apparecchi. I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

Circa l'altezza minima dei locali, negli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione è ammessa, per i locali d'abitazione, un'altezza interna utile minore di quella regolamentare, purché l'altezza media non sia inferiore a m 2,70.

Per i locali accessori (disimpegni, corridoi, bagni, gabinetti e ripostigli) l'altezza minima può ulteriormente ridursi a m 2,00.

Per calcolare l'altezza media del locale si considerano solo le superfici corrispondenti alle dimensioni minime ammesse per la destinazione d'uso del locale stesso al precedente punto, trascurando le superfici eccedenti.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 1089 del 01/06/1939, o per edifici ricadenti nella zona A, è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per quanto concerne l'aerazione e l'illuminazione, i locali abitabili debbono essere dotati di finestre apribili di adeguata ampiezza, la cui superficie di illuminazione ed aerazione sia almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale illuminato.

I servizi igienici possono avere illuminazione artificiale e ventilazione forzata; le cucine possono avere ventilazione forzata: le cucine in nicchia (in armadio) sono ammesse in locali dotati di illuminazione ed aerazione naturali. I servizi igienici dotati di vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

Per gli edifici vincolati dalla L. 1089/1939 o ricadenti in zona A debbono essere conservate le dimensioni tradizionali delle aperture, consentendo, se possibile, solo l'aumento del numero delle aperture.

ART. 66 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono vani accessori e di servizio i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

- bagno con più di due apparecchi e vasca, superficie mq 4,00;
- bagno con più di due apparecchi e doccia, superficie mq 3,50;
- gabinetto con meno di tre apparecchi, senza vasca o piatto-doccia, superficie mq 2,50

La superficie minima è fissata in mq 1,40 per le stanze da bagno ed in mq 1,10 per i gabinetti.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m 1,10.

I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m 1,30 (col massimo di m 0,50 su filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m 2,30.

ART. 67 - Accessibilità degli edifici

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

Almeno uno degli eventuali ascensori presenti negli edifici e che garantisca il servizio a tutte le unità immobiliari, deve avere le seguenti caratteristiche:

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

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

ART. 68 - Aerazione ed illuminazione dei locali

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevano aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernaio apribili di almeno mq 0,50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal D.M 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (6 se l'espulsione è continua).

Ogni alloggio deve avere riscontro d'aria diretto o almeno diagonale, anche con finestre di servizio di superficie apribile non inferiore a mq 0,80; salvo che non sia dotato di impianto di aspirazione meccanica centralizzata nei locali di servizio.

ART. 69 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone.

L'uso del seminterrato per i locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro di livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere il convogliamento forzato;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m 2,40 di cui almeno m 1,00 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm 30 sotto il piano del pavimento interno ovvero con soluzione equivalente.
- la superficie netta di illuminazione non deve essere minore di 1/20 della superficie del locale, con finestre a pendenza di almeno m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi o cortili regolamentari;

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

ART. 70 - Servizi igienici degli alloggi

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali abitabili deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno; è consentito l'accesso da cucine se con interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m 1,00. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M 5/7/1975.

ART. 71 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale, salvo quanto previsto al successivo art. 77, debbono avere:

- a) l'altezza minima di m 3,00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della montatura;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 7;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Oltre a tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n. 530/1927 nonché alle norme del DPR n. 547/1955 ed alle disposizioni vigenti.

ART. 72 - Depositi e magazzini

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte da uno zoccolo (alto almeno m 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.
Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART. 73 - Edifici industriali e speciali

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell' Ispettore del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n. 51/1955 e DPR n. 547/1955).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

ART. 74 - Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m 3; siano posti ad una distanza non inferiore a m 15 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere una cubatura di almeno mc 30 per capo; gli ovili ed i porcili di almeno mc 15 per capo. Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti, impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del RD n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell' apposito articolo.

ART. 75 - Letamai e serre di coltura

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti, queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm 90.

ART. 76 - Conduiture per gas ed elettriche - Bombole G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata); ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche di preesistenti impianti,

deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas della condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la conduttura deve poter essere interrotta per schiacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il tratto pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro, di rame o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla circolare del Ministero dell'Interno 14/1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.), oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamenti all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

ART. 77 - Opere in zone di particolare interesse

Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona A a norma del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444, l'edificazione, salvo quanto previsto nelle norme del piano attuativo, è disciplinata dalle seguenti norme.

Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in muratura di mattoni a vista tipo paramano; è escluso ogni tipo di rivestimento, le zoccolature possono essere di pietra non levigata o di cemento bocciardato.

Gli eventuali portici debbono essere a pilastri (non metallici), con interasse massimo di m 3,50, profondità minima m 4,00, altezza minima m 4,00.

Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.

Le finestre debbono avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra.

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15), sporgenti non più di cm 90.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).

I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata ed essere di legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica e le tende alla veneziana) ed apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato), con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

ART. 78 - Norme antincendio per le singole parti degli edifici

a) - Scale

Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella sommità, nella misura di.

- una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq ed i 159 mq, l'Amministrazione Comunale giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m 1,50 per gli edifici speciali.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

b) - Ascensori

Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

c) - Strutture metalliche portanti

Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili), dello spessore di almeno cm 2.

ART. 79 - Edifici ad uso collettivo

I teatri, i cinematografi ed in genere i locali destinati ad uso pubblico debbono uniformarsi, sia per quanto riguarda la costruzione che per l'esercizio, alle norme legislative e regolamentari vigenti per le singole materie, e alle norme contenute nel presente Regolamento.

Nei riguardi di costruzioni per aziende industriali, commerciali, rurali e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art. 40 del Regolamento per i locali di abitazione, dovranno soddisfare alle condizioni fissate dal succitato Regolamento Generale di Igiene del Lavoro. Si dovrà inoltre allegare al progetto una relazione sui mezzi di trattamento degli scarichi di rifiuto.

Per le autorimesse è prescritto l'obbligo della condotta di scarico con inserita idonea vasca di isolamento.

ART. 80 - Fabbricati rurali ed annessi

Chiunque intenda costruire, ricostruire, modificare una casa rurale o edifici comunque adibiti ad uso rurale, deve presentare domanda al Sindaco nelle modalità già specificate dall'art. 7 e seguenti, integrando gli elaborati con i dati illustranti i sistemi di allontanamento dei rifiuti stallini.

Le case rurali dovranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature ai terrapieni e la convergenza delle acque.

Il pavimento del piano terreno dovrà risultare, oltre ad avere tutti i requisiti di salubrità richiesti dal presente Regolamento, di almeno m 0,30 più alto del piano del cortile o di quello di campagna.

I locali di abitazione, la cui cubatura minima non potrà essere inferiore a mc 23, non potranno avere altezza inferiore ai m 2,70.

In caso di addossamento a rilievi o terrapieni, gli ambienti anche parzialmente interrati non potranno essere adibiti ad abitazione permanente; potranno essere adibiti ad abitazione diurna, quando tali locali siano fuori terra per almeno 1/3 della loro altezza.

Per tutte le altre norme che riguardano i locali di abitazione, e i servizi igienici, si rinvia ai precedenti articoli del presente Regolamento.

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini annessi alle case rurali devono essere sistemati in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, e da evitare impaludamenti in prossimità delle case.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili e i pollai dovranno distare almeno 20 metri dai locali di abitazione.

Per le nuove costruzioni o per adattamenti successivi, le stalle dovranno avere un'altezza non minore di metri 3,00 da pavimento a soffitto e dovranno avere pareti interne fino a metri 3,00 di altezza di materiale duro e lavabile, per il rimanente intonaco a calce con soffitto in muratura impermeabile, e dovranno avere un numero sufficiente di aperture di ventilazione per garantire almeno un completo ricambio d'aria.

Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuno scolo a chiusura idraulica per la raccolta e il convogliamento dei rifiuti stallini.

Le concimaie nelle case rurali dovrà corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265 ed a quelle prescritte dal Prefetto (artt 233 e ssgg.).

ART. 81 - Aree da destinare a parcheggio

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere destinati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, con un minimo di 1 posto macchina, pari a 15 mq., per unità abitativa o lavorativa.

Nel caso in cui l'opera sia destinata, anche solo in parte, ad attività commerciale o direzionale, i suddetti spazi minimi sono incrementati nella misura di 0,80 mq. per ogni mq di superficie utile destinata a tale attività.

ART. 82 - Stabilità delle costruzioni

Ogni opera edilizia deve eseguirsi, oltre che in piena regola e conformità ai progetti approvati, secondo le migliori norme della tecnica costruttiva ed avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida oltre che igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione, dovranno comunque essere osservate per le rispettive materie le disposizioni di cui alle seguenti leggi:

- a) Codice Civile dall'art. 87 all' art. 908 (R.D. 27/7/1934 n. 363);
- b) Testo Unico Leggi Sanitarie - Parte concernente igiene del suolo e abitanti (R.D. 27/07/1934 n. 1263);
- c) norme per la progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio e per l'accettazione dei leganti idraulici e materiali da costruzione (Decreto Ministeriale LL.PP. 27/7/1985), nonché per l'uso del c.a. precompresso;
- d) le dimensioni regolamentari vigenti per la prevenzione incendi;
- e) Regolamento Generale Igiene del Lavoro;
- f) Codice della Strada;
- g) norme per la tutela cose di interesse artistico e storico (L. n. 1089 del 01/04/1939);
- h) norme protezione bellezze naturali (L. n. 1497 del 29/06/1939);
- i) norme di protezione di particolari ambiti (L. n. 431/1985);
- l) disposizioni regolamentari vigenti ed inerenti ad edifici speciali quali: scuole, ospedali, ecc.

In particolare sono tassativamente prescritte le seguenti norme tecniche di buona costruzione (R.D. 22/11/1937 n. 2015);

a) - è vietato costruire sul ciglio o a piede di dirupi su terreni di non buona consistenza e di eterogenee strutture, detrici o franosi o comunque atti a scoscendere. E' consentito costruire edifici su apici di roccia compatta, semprechè venga lasciato, tra il ciglio e il piede degli edifici, adeguata banchina o ritiro;

b) - le fondazioni, quando è possibile, debbono posare sulla roccia viva e compatta, opportunamente ridotta a piani orizzontali e denudata del cappellaccio, ovvero su terreno di buona consistenza nel quale debbono essere convenientemente incassate. Quando non si possa raggiungere il terreno compatto e si debba fabbricare su terreno di riporto recente o comunque sciolto, dovranno adottarsi i mezzi dell'arte del costruire per ottenere un solido appoggio delle fondazioni oppure, eventualmente, queste devono essere costituite da una platea generale o palificata;

c) - le murature debbono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali e con accurata mano d'opera. Nelle fondazioni dovranno essere impiegate malte cementizie e idrauliche, le quali saranno da preferire anche nella muratura di elevazione. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottoli di forma rotonda se non convenientemente spaccati. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari deve prescriversi che la muratura stessa venga interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fascia continua di calcestruzzo di cemento dello spessore non inferiore a cm 12 a tutta larghezza del muro, e che la distanza reciproca di tali corsi o fascia non sia superiore a m 1,50. I muri debbono avere dimensioni tali che il carico unitario su di esse esistenti mantenga il giusto rapporto con il carico di rottura del materiale più debole di cui sono costituiti, tenendo conto anche dell'azione del vento;

d) - nei piani superiori a quello terreno debbono essere vietate le strutture spingenti contro muri perimetrali ove non siano munite di robuste catene. I tetti debbono essere costruiti in modo da escludere qualsiasi spinta orizzontale;

e) - le travi dei solai devono essere internate nei muri per almeno 2/3 dello spessore dei muri stessi e ancorate ai medesimi; nei corpi di fabbrica multipli le travi degli ambienti debbono essere, almeno ogni m 2,50, rese solidali tra loro in corrispondenza dei muri di appoggio;

f) - in tutti i fabbricati a più piani dovranno eseguirsi ad ogni piano ed a quello in gronda, sui muri perimetrali e su tutti i muri portanti, cordoli di c.a di un'altezza minima di cm 16; nelle costruzioni di mattoni a cortina mista e di spessore di due sole teste, il cordolo di cemento potrà essere costituito da 4 filari di mattoni collegati con malta di cemento, fermo restando l'obbligo di solidarietà delle travi con i muri di cui alla lettera e);

g) - i lavori di muratura, qualora non venga usato materiale antigelo, debbono essere sospesi nei periodi di gelo quando la temperatura si mantiene, per molte ore al di sotto di 0 gradi centigradi.

Quando il gelo si verifichi solo per alcune ore della notte, le opere di muratura ordinarie possono essere eseguite nelle ore meno fredde del giorno, purché alla sospensione del lavoro vengano adottati i provvedimenti di uso comune per difendere le murature dai geli notturni.

I proprietari di edifici devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, in modo che tutte le parti mantengano quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convengono alla località in cui gli edifici sorgono.

Ogni proprietario è obbligato alla rinnovazione della tinta della facciata quando il degradamento dei colori ne deturpi l'aspetto.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone e delle cose, il Sindaco incaricherà il Tecnico di fare le occorrenti constatazioni e in base al relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere subito adeguatamente. Ove il proprietario non provvedesse alle opere intimategli nel tempo prefisso, il Sindaco provvederà ai sensi dell'art. 55 del T.U. Legge Comunale e Provinciale 3/3/1934 n. 383 e successive modifiche.

ART. 83 - Impiego di materiali infiammabili

Tutti i progetti per nuove costruzioni civili ed industriali che ricadano nell'ambito della Legge, sono soggetti agli effetti della prevenzione dagli incendi alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. La licenza di abitabilità non potrà essere rilasciata se prima non venga esibito il certificato di prevenzione incendi, da richiedersi dall'interessato al suddetto Comando dei Vigili del Fuoco a norma della Legge 27/12/1942 n. 1750, in relazione ai materiali utilizzati (D.M 26/06/1984).

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scale debbono essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Ogni vano di scala deve essere di facile e pronta comunicazione con una strada o con un cortile aperto.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticceria o simili, dovranno essere costruiti in ogni particolare con materiale incombustibile adatto, almeno di classe 90.

ART. 84 - Particolari prevenzioni cautelative

Ogni focolare, stufa, forno o simili, dovrà avere una propria adeguata canna fumaria per l'eliminazione dei prodotti della combustione. Questa deve essere isolata da travi o pareti di facile combustione, prolungarsi oltre il tetto e terminare con testa o fumaio in materiale adatto.

E' vietato esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotte per fumo con tubi esterni e non opportunamente protetti, nei muri prospicienti il suolo pubblico.

E' vietato esalare fumo a distanza inferiore a m 10 da qualsiasi finestra sita a quota uguale o superiore. In caso di grossi apparecchi da fumo la distanza dovrà essere elevata a m 25.

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà in cui sorgono, una distanza uguale ad almeno metà della loro altezza, una distanza di almeno 10 metri dalla pubblica via ed essere muniti di opportuna apparecchiatura di depurazione.

ART. 85 - Norme tecnologiche

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbano possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza, per l'uomo e la collettività.

I requisiti normali sono i seguenti:

- termici e igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi ai servizi tecnologici;
- relativi alla fruibilità;
- relativi alla sicurezza;
- relativi all'impermeabilità e secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali debbono essere conformi tutti gli edifici e norme particolari alle quali debbono essere conformi gli edifici secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed - in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste e con l'incidenza dei costi di adeguamento sul costo complessivo di tali opere - anche per gli interventi su edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi e/o regolamenti vigenti.

ART. 86 - Requisiti termici e igrotermici

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni suo locale abbia, in corrispondenza dei mesi più freddi o più caldi, temperature dell'aria e delle pareti (superfici interne delle parti opache) adeguate alla propria destinazione d'uso.

La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve superare i 20° (salvo documentate esigenze per funzioni speciali) e - per gli alloggi - non deve essere inferiore a 18°. Inoltre, nelle condizioni di occupazione e d'uso previste in progetto, sulle parti opache delle pareti degli alloggi non si debbono verificare condensazioni.

A tal fine le murature perimetrali e le coperture (siano esse a falda o a terrazza) debbono possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei per spessore o natura oppure strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).

Nei locali condizionati ed aerati meccanicamente i livelli di temperatura e di umidità debbono essere tali da garantire il massimo benessere alle persone che vi debbono permanere a lungo e la velocità di progetto dell'aria deve essere bassa (< 0,50 m/sec.).

Valgono comunque le norme del D.M 5/7/1975 e del DPR 28/6/1977, n. 1052 che attua la L. n. 373/1976.

ART. 87 - Adempimenti relativi allo isolamento termico

1) - Nuovi edifici

A norma della L. n. 373/1976 e della L. n. 09/01/1991 n. 10, il *Responsabile del Servizio* può autorizzare la costruzione dei nuovi edifici solo se le caratteristiche di isolamento termico sono comprese nei limiti fissati dal D.M 10/3/1977 e DPR 412/93 .

Per garantire il rispetto di tale normativa il Committente, prima della dichiarazione di inizio lavori deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione inerente l'isolamento termico prescritta.

Nel caso di modifiche apportate al progetto originale, il Committente deve depositare, insieme al progetto di variante, una documentazione tendente a dimostrare che - nonostante le modifiche - le prescrizioni di legge permangono rispettate.

2) - Edifici esistenti

A norma della L. n. 373/1976, il *Responsabile del Servizio* può disporre che le caratteristiche di isolamento termico prescritte per gli edifici nuovi siano applicate - sentita la Commissione Edilizia - anche agli edifici esistenti da ristrutturare, dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, dopo avere accertato che sussistano le condizioni tecniche.

ART. 88 - Velocità dell' aria di condizionamento o di aereazione

Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o di aereazione, oppure dotati di aeratori o canne di aereazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0,50 m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0,25 m/sec. negli altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

ART. 89 - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione naturale indiretta oppure di illuminazione artificiale.

- i locali destinati ad uffici, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- i locali destinati ad attività che richiedano particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti;
- gli spazi di cottura;
- i locali destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;

- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne debbono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e - se possibile - la "visione lontana".

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi debbono essere proporzionate alla superficie di pavimento dei locali medesimi ed essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento, anche parziale.

ART. 90 - Requisiti acustici

Gli edifici debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso di questi ultimi.

Gli edifici e gli impianti in essi installati debbono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori non superino, nei locali di emissione e nei locali disturbati, i valori compatibili con la loro destinazione d'uso.

Nei locali di emissione occupati da persone, i livelli sonori non debbono in nessun caso eccedere i 68 dB.

Le coperture degli edifici debbono essere progettate e realizzate in modo che, nei locali sottostanti, i livelli sonori dei rumori generati dalla grandine e dalla pioggia non superino i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi debbono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato con indice di valutazione non minore di 30 dB.

In zone molto rumorose l'Amministrazione Comunale può prescrivere isolamenti con indici superiori. Le singole parti delle pareti esterne debbono avere i seguenti indici di valutazione (dedotti da misure di laboratorio);

- parti opache: 40 dB
- parti trasparenti, complete di telai e cassonetto: 25 dB
- griglie e prese d'aria: 20 dB

Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere un potere fonoisolante non inferiore ai seguenti indici e dedotti da misure in opera dell'isolamento acustico (a porte e finestre chiuse e da misure di laboratorio):

misure - misure

in opera - in lab.

- pareti contigue con locali di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB - 40 dB
- pareti contigue con altri alloggi 42 dB - 47 dB
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività culturali, ricreative o sportive oppure ad attività produttive (artigiane, commerciali, industriali) 47 dB - 53 dB

Poteri fonoisolanti maggiori possono essere prescritti dall'Amministrazione Comunale quando il livello sonoro prodotto in un locale superi 80 dB.

Il livello sonoro in un alloggio - misurato in opera a porte e finestre chiuse - non deve mai superare, almeno nei locali di soggiorno, 68 dB, allorché sul pavimento finito dell'alloggio sovrastante venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati permanentemente in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve superare - misurato in opera a porte e finestre chiuse - 30 dB se il funzionamento di detti apparecchi, impianti o dispositivi è continuo, 35 dB se è discontinuo.

ART. 91 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire - in tutte le stagioni - di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione di un locale può essere naturale oppure forzata, cioè attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione d'uso del locale.

L'aerazione forzata è prescritta almeno: per i locali destinati ad uffici; per i locali aperti al pubblico e destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative; per i pubblici esercizi; per i servizi igienici, gli spogliatoi e gli antigabinetti (salvo quelli degli alloggi); per i locali non destinati alla permanenza di persone, che non hanno un'adeguata aerazione; per gli spazi o cabine di cottura.

I locali destinati alla permanenza di persone, se fruiscono di aerazione naturale, debbono avere almeno un serramento esterno dotato di parti apribili, sufficientemente grande e convenientemente posizionato.

Le sostanze inquinanti non prodotte dalle persone debbono essere abbattute alla sorgente od essere espulse dal locale prima che si diffondano.

Gli edifici ed i sistemi di aerazione debbono essere progettati e realizzati in modo da impedire che l'aria e gli inquinamenti espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

ART. 92 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali.

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
- distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
- eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
- distribuzione del gas (di città, metano o liquido);
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitare la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.

Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART. 93 - Requisiti relativi alla fruibilità

Si premettono le seguenti definizioni:

A) - Per barriere architettoniche si intendono:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;

- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

B) - Per unità ambientali si intende:

- uno spazio elementare e definito, idoneo a consentire lo svolgimento di attività compatibili tra loro.

C) - Per unità immobiliare si intende:

- una unità immobiliare suscettibile di autonomo godimento ovvero un insieme di unità ambientali funzionalmente connesse, suscettibile di autonomo godimento.

D) - Per edificio si intende:

- una unità immobiliare dotata di autonomia funzionale, ovvero un insieme autonomo di unità immobiliari funzionalmente e/o fisicamente connesse tra loro.

E) - Per parti comuni dell'edificio si intendono:

- quelle parti che servono o che connettono funzionalmente più unità ambientali o immobiliari.

F) - Per spazio esterno si intende:

- l'insieme degli spazi aperti, anche se coperti, di pertinenza dell'edificio o di più edifici ed in particolare quelli interposti tra l'edificio o gli edifici e la viabilità pubblica o di uso pubblico.

G) - Per accessibilità si intende:

- la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruire spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia.

H) - Per visibilità si intende:

- la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizio ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

I) - Per adattabilità si intende:

- la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costo limitato, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

Ciò premesso si dispone che gli edifici di nuova costruzione, specie se hanno in tutto od in parte destinazioni d'uso od interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità, eliminando le barriere architettoniche, giusta la L. n. 13/1989 ed il D.M 14/06/1989 n. 236 e la Circolare 22/06/89 n. 1669/U.L.

Gli edifici residenziali debbono essere dotati di scale che consentono il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili. Le unità immobiliari degli edifici con più di 2 piani agibili f.t - salvo quelli industriali - debbono aver accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Gli edifici di nuova costruzione con più di due piani debbono essere muniti di ascensori, dimensionati in modo opportuno. Tale norma è estesa agli edifici pubblici e di interesse pubblico anche nel caso due piani fuori terra.

Gli alloggi debbono essere sempre dotati almeno: di un servizio igienico con più di 3 apparecchi, di un ripostiglio anche di tipo soppalco e di uno spazio di cottura o di una cucina.

I locali destinati ad uffici debbono essere dotati di parti trasparenti, che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART. 94 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro. I loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, debbono permanere stabili nelle condizioni d'impiego.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile debbono assolvere le loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o per le cose. Per gli impianti elettrici, di telecomunicazione ecc., debbono essere rispettate, in particolare, le norme E.E.I., la L.R. n. 17/1989 e la L. 46/1990.

Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi. Le facciate continue e semicontinue debbono essere progettate e realizzate in modo da impedire - in caso di incendio - il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in qualità tali da costituire pericolo per gli occupanti, anche di quelli degli edifici circostanti.

I locali abitabili degli edifici, eccettuati quelli aperti al pubblico per destinazioni particolari, debbono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I parapetti e le superfici vetrate debbono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non debbono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a m 1,10 e deve essere aumentata in rapporto all'altezza dal suolo. I soppalchi debbono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale - interni ed esterni - non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali, illuminazione insufficiente. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi debbono essere dotati di opportuna segnaletica.

L'illuminazione diurna artificiale di emergenza dei locali aperti al pubblico e dei passaggi deve essere assicurata anche durante le interruzioni dell'energia elettrica di rete. Il Sindaco, può disporre l'illuminazione artificiale di emergenza.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, ed in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi opportunamente posizionati, per l'ancoraggio delle cinture di sicurezza degli addetti alla loro manutenzione; se la pendenza supera i 25°, le coperture debbono essere dotate anche di una barriera di contenimento continua ed adeguatamente dimensionata.

ART. 95 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

Le pareti degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche ed intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici debbono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, in modo da permanere asciutti. Inoltre non debbono essere irreversibilmente imbibiti da acque meteoriche né da eventuali acque fluenti, freatiche o stagnanti.

La permeabilità all'aria dei giunti fissi od apribili sia dei serramenti che degli altri componenti delle pareti perimetrali deve essere contenuta entro valori compatibili con il benessere di chi fruisce i locali.

ART. 96 - Requisiti relativi alla durabilità

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le superfici interne dei locali abitabili, specie quelli di servizio, debbono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni temporanee.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non debbono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

ART. 97 - Requisiti energetici ed ecologici

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla Legge 9 Gennaio 1991 n. 10.

Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione, centralizzati per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna onde ridurre i consumi energetici.

Negli edifici di nuova costruzione il coefficiente volumetrico di dispersione termica per trasmissione C_d non deve superare, in funzione del coefficiente di forma F , i seguenti valori:

$$C_d = 0,44 \text{ W/m}^2\text{K} \quad \text{per } F < 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

$$C_d = 0,86 \text{ W/m}^2\text{K} \quad \text{per } F > 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

$$C_d = 0,23 + 0,70 \text{ F W/m}^2\text{K} \quad \text{per } F \text{ tra } 0,30 \text{ e } 0,90 \text{ m}^2/\text{m}^3$$

I valori di C_d così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale \leq ; per eccesso, se $>$.

I valori indicati non sono vincolanti per gli edifici produttivi né per le parti a destinazione produttiva degli altri edifici.

Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che l'Amministrazione Comunale non ne autorizzi la dispersione in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non ecceda quella consentita.

ART. 98 - Adempimenti relativi agli impianti elettrici

Alla domanda per la concessione edilizia deve essere allegato anche il progetto ed il calcolo dell'impianto elettrico relativo all'opera oggetto della richiesta, sottoscritto da un tecnico abilitato, ai sensi della L. n. 46 del 09/03/1990 e della L.R. n. 17 del 26/05/1989.

Il Direttore dei Lavori e l'installatore hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto.

L'installatore deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una relazione in duplice copia, attestante la conformità dell'impianto realizzato e l'idoneità dei materiali utilizzati alle disposizioni di legge vigenti ed in particolar modo alla L.R. n. 17 del 26/05/1989, controfirmata dal Direttore dei Lavori.

ART. 99 - Opere in cemento armato

Al termine della costruzione, se in cemento armato, l'interessato, per ottenere la licenza di abitabilità, dovrà esibire copia del certificato di collaudo, come prescritto dall'art. 7 della legge n. 1086 del 5/11/1971, e della licenza d'uso rilasciata dall'Ente preposto.

ART. 100 - Antenne televisive

I nuovi edifici aventi più di una unità abitativa, sia che siano formati da uno solo corpo-scala sia da più corpi-scala, debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata unica per tutto l'edificio.

ART. 101 - Inizio dei lavori e fissazione dei punti di linea

L'inizio dei lavori dovrà essere preventivamente comunicato all'Ufficio tecnico comunale, al quale devono essere richiesti i capisaldi altimetrici, particolarmente nei riguardi del piano stradale e delle fogne, e la posa dei punti fissi per gli allineamenti a cui l'edificio va riferito ed adeguato.

All'interessato potrà essere richiesto di fornire personale e mezzi per tale operazione, che sarà fatta a totale sua spesa.

Il Tecnico comunale provvederà redigendo apposito verbale in doppia copia firmata anche dall'interessato.

ART. 102 - Obblighi del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore

Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidamente responsabili della conformità delle opere alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni della concessione, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 6 della L. n. 47/1985.

Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto.

Art. 103 - Certificato di agibilità

Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

Il certificato di agibilità viene rilasciato dal *Responsabile del Servizio* con riferimento ai seguenti interventi:

- nuove costruzioni;
- ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
- interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare della concessione edilizia o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, comma 3, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il *Responsabile del Servizio*, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del D.P.R. 380/2001;
- certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del D.P.R. 380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- la documentazione indicata al comma 1;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77 del D.P.R. 380/2001, nonché all'articolo 82.

Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 5, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente.

In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

ART. 104 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

Il *Responsabile del Servizio*, a mezzo di funzionari ed agenti comunali e con ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno assumere, esercita la vigilanza sulle costruzioni, allo scopo di assicurare la corrispondenza alle norme dettate dalla legge urbanistica, dal presente Regolamento e dal Piano Urbanistico Comunale, alle modalità esecutive fissate nella concessione, nonché al progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, e adotta i provvedimenti indicati dalla legge 28/2/1985, n. 47, e dalla L.R. 11/10/85, n. 23.

A tale scopo la concessione ed il progetto ad essa allegato dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei funzionari ed agenti comunali nel cantiere fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario dovrà darne avviso al Sindaco entro 48 ore. Il *Responsabile del Servizio*, sentito il Tecnico comunale, impartirà le disposizioni necessarie perché siano assicurate, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro, mediante comunicazione scritta all'interessato a cura ed a spese del quale le disposizioni stesse dovranno essere attuate. I funzionari ed agenti comunali addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere liberamente ai cantieri e di eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 105 - Sanzioni

Qualora sia constatata l'inosservanza di dette norme, prescrizioni, modalità esecutive, il *Responsabile del Servizio* ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Nel caso di lavori iniziati senza concessione o in contrasto con la concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere del Servizio di Vigilanza Edilizia, provvedere all'acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale od ordinare la demolizione a spese del contravventore (artt. 6-7-8 L.R. n. 23/85) senza pregiudizio delle sanzioni penali.

Qualora siano eseguite, senza concessione o in contrasto con questa, opere non rispondenti alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle norme del Regolamento Edilizio, i provvedimenti che, a norma dei precedenti commi spettano in via sostitutiva dal competente organo dell'Amministrazione Regionale (art. 22 L.R. n. 23/1985).

Entro dieci anni dalla loro adozione i provvedimenti comunali, che autorizzano opere non conformi a prescrizioni del Piano Comunale Urbanistico o a norme del Regolamento Edilizio, possono essere annullati.

L' annullamento della licenza o concessione edilizia rende la costruzione illegittima e determina l' applicabilità delle sanzioni penali amministrative e fiscali di cui alla L.R. n. 23/85 ed alla legge n. 47/1985.

ART. 106 - Tutela della pubblica incolumità

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l' integrità delle cose, il Sindaco ingiungerà al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo intervento dell' Amministrazione Comunale è previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilità siano tanto precarie da costituire una sicura fonte di pericolo.

Il proprietario è tenuto a produrre, entro dieci giorni dall' ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da effettuare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha la facoltà e l'obbligo di intervenire subito; le opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva concessione od autorizzazione.

Ogni ulteriore intervento di ristrutturazione, di bonifica igienica o di restauro conservativo dell'immobile deve essere per contro, oggetto di autorizzazione o di concessione. Restano salvi i poteri del Sindaco di cui all'art. 153 del RD n. 383/1934.

Se la denuncia di pericolo è presentata da terzi, l'Amministrazione Comunale può chiedere al terzo che essa sia corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Se lo stato di pericolo è rilevato dalla Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall' Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilità delle strutture edilizie.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinte per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m 2 da questi.

In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali lanterne debbono avere dimensioni appropriate ed essere collocate in modo da segnalare bene il recinto o il riparo su cui sono collocate. Debbono avere inoltre luci di colore rosso se il transito è interrotto e luci di colore verde se il transito è ammesso con cautela.

Per i cantieri che si aprono lungo le vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti.

Lungo gli spazi pubblici o gravati di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta di materiali.

ART. 107 - Responsabilità dell'esecutore delle opere

Il costruttore è responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumità e di quella degli addetti alla costruzione.

L'osservazione delle misure di sicurezza riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni nelle costruzioni non esime tuttavia l' esecutore delle opere ed il direttore dei lavori dalla responsabilità di verificare l' idoneità delle medesime e di porre ogni cura per evitare danni alle persone ed alle cose.

Il *Responsabile del Servizio*, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni.

Ove ne ravvisi la necessità, il Sindaco può ordinare che vengano prese delle ulteriori precauzioni necessarie per assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o di altri spazi di uso pubblico.

ART. 108 - Cautele da osservarsi nella esecuzione dei lavori

Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve prendere tutti i provvedimenti ed osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persone e cose e ad attenuare per quanto possibile gli incomodi che i terzi possono risentire.

Prima di eseguire qualsiasi opera in continuità col suolo pubblico, i costruttori dovranno recingere il cantiere con assiti. Questi devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti, da accendersi dal tramonto al levar del sole.

Nel caso che le strade divengano troppo strette in relazione al passaggio, il Sindaco potrà limitare la larghezza dell'occupazione o anche non concederla, obbligando a fare ponti a sbalzo o quelle attrezzature che meglio si addicono.

Quando non sia permessa o non sia necessaria la costruzione della recinzione, il punto più basso del primo ponte di servizio dovrà avere un'altezza almeno di m 4,00 dal piano stradale.

Le aperture che si praticano negli assiti e negli steccati devono aprirsi verso l'interno del cantiere.

I fronti dei ponti di servizio verso la strada devono essere muniti di tavola di sponda a livello del pavimento, con riporti di stuoie od altro, nella parte superiore, in modo da evitare la caduta di materiali sulla strada.

Il *Responsabile del Servizio* può prescrivere tutte le norme e opere che ritenesse opportune a tale riguardo e necessarie.

Il costruttore è personalmente responsabile della solidità e sicurezza dei ponti di servizio e delle scale che servono ai lavori.

ART. 109 - Movimento e trasporto di materiali

E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi adiacenti il fabbricato in costruzione.

Nel caso di assoluta necessità il *Responsabile del Servizio* può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento delle tasse relative e l'osservanza delle disposizioni del Regolamento di igiene comunale.

Nelle opere di demolizione dovranno usarsi tutte le cautele necessarie ad evitare danni e molestie alle persone e alle cose.

Le materie di rifiuto provenienti dalla demolizione o da scavi dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico fissati dalle Autorità Comunali, qualora l'interessato non li trasporti in aree private.

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

ART. 110 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza autorizzazione comunale specifica.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il Tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa .

ART. 111 - Occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico. Passi carrai

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati, nonché la costruzione di pese pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciare - a concessione avvenuta - nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

ART. 112 - Passi carrabili

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e della modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

ART. 113 - Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

ART. 114 - Servitù pubbliche

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o fare applicare alle fonti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

- a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;
- b) piastrelle e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'Organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi non possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati, salvo benessere dell'Ufficio che ha provveduto all'apposizione del vincolo.

ART. 115 - Attività produttive moleste

All' interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone omogenee previste dal Piano Urbanistico Comunale e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l' intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L' Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l' emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la qualità di fumo emessa;
- le emissioni pulverulente ed odorose;
- l' emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l' emissione di radiazioni;
- il rischio di incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere, ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell' ambito della concessione può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature di isolamento e di filtraggio.

Art. 116 - Definizioni ricorrenti, interpretazioni conformi, e modi di misurazione.

Nel presente articolo sono richiamati i termini ricorrenti nel Regolamento Edilizio e negli elaborati e norme che lo integrano, i modi di misurazione prescritti, nonché le loro interpretazioni conformi da assumere come riferimento nell'applicazione dello stesso Regolamento e degli strumenti urbanistici.

116.1 - Territorio o ambito territoriale.

E' una estensione di terreno, delimitato graficamente o soggetto ad un determinato regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente, cioè, piena efficacia giuridica amministrativa. Se ne distingue la superficie in territoriale, e fondiaria, che si ottiene dalla precedente detraendo quelle aree le quali, per loro natura o per vincoli dei piani urbanistici, non si considerano ai fini dell'utilizzazione edilizia.

116.2 - Zona . Zona omogenea.

E' una porzione di territorio comunale che ha, o è destinata ad avere, una determinata destinazione d'uso, o funzione, esclusiva o preminente (cioè integrata da destinazioni, o da funzioni, complementari), per assolvere la quale viene definita nell'assetto e nella eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è, quindi, costituita da aree edificate, edificabili e non edificabili.

Ai sensi degli articoli **17** della **L 765/67** e **5** della **LR 45/89**, nella formazione di nuovi strumenti urbanistici o nella revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati i limiti inderogabili e i rapporti definiti per **Zone territoriali omogenee** nel **DRAEL 2266/83**.

116.3 - Comparto d' intervento.

Porzione di zona, interessata da interventi unitari di pianificazione, nella attuazione dello strumento urbanistico generale. Il comparto di intervento, per il quale è fissata una dimensione territoriale minima, può essere suddiviso, con i piani di attuazione, nei comparti edificatori previsti dalla **L 1150/42**, nell'articolo **23**, e dalla **LR 45/89**, nell'articolo **27**.

116.4 - Destinazione d' uso. Modifiche.

La destinazione d'uso di una zona, di un'area, di un edificio, è il complesso di usi, o di funzioni, stabilite dal piano urbanistico per la zona, l'area, l'edificio. Di tali funzioni, si dice principale la destinazione d'uso, o la funzione, preminente, la quale è da considerare, però, qualificante ai fini urbanistici solo se accompagnata da tutte le altre. Queste ultime destinazioni d'uso, o funzioni, integrano e rendono possibile, infatti, il compiuto utilizzo dell'uso principale, o il compiuto svolgersi della funzione principale. Alle funzioni, o destinazioni d'uso, principali e accessorie integrative competono le dotazioni di servizi proprie della zona e di tali destinazioni d'uso.

In aggiunta, oppure in sostituzione, delle funzioni, o destinazioni, principali e accessorie possono essere ammesse dallo strumento urbanistico altre funzioni, per le quali sono richieste, però, le particolari dotazioni di servizi.

Negli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizie su immobili costruiti prima del 17.8.1942, oppure per i quali sia stata rilasciata licenza ad edificare prima del 6 agosto 1967 la destinazione d'uso commerciale è confermabile, senza obbligo di fornire i parcheggi prescritti dall'articolo **18** della **L 765/67** e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico ed a parcheggi di cui alla **LR 45/89**, solo se le attività da assentire siano in svolgimento continuativo nell'immobile nei dieci anni precedenti la data della domanda.

Nelle modifiche di destinazione d'uso di edifici o di loro parti, devono essere riservate aree per i parcheggi nella misura prevista dalle leggi, dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici. In particolare, non possono essere autorizzate modifiche di destinazione d'uso se non siano rispettati i rapporti massimi, di cui alla stessa legge ed alla **LR 45/89**, tra spazi destinati agli insediamenti produttivi e spazi riservati a parcheggi. In ogni caso, tali spazi, nonché i parcheggi privati prescritti nell'articolo **18** della **L 765/67**, devono essere assicurati per l'ampliamento, anche senza opere, della superficie di vendita degli esercizi commerciali, come definita dall'articolo **34** della **L 426/71**.

116.5 - Superficie territoriale.

Superficie complessiva di un comparto di intervento, utilizzabile per la produzione di volume edilizio, da suddividere come appresso.

- a) - Superficie della porzione di comparto destinata alla viabilità pubblica, comprese le relative aiole e fasce alberate.
- b) - Superfici delle porzioni di comparto destinate, negli insediamenti residenziali, agli edifici per l'istruzione o per le attrezzature di interesse comune, agli spazi pubblici attrezzati, al gioco, allo sport, ai parcheggi, o destinate, negli insediamenti produttivi, agli spazi pubblici destinati ad attività collettive a verde pubblico o a parcheggi.
- c) - Superfici delle porzioni di comparto, costituenti nel loro complesso la superficie fondiaria, nelle quali è localizzato, o localizzabile, il volume edilizio costruibile.

116.6 - Superficie fondiaria. Lotto. Lotto intercluso.

La **superficie fondiaria** è la superficie di quella parte di comparto di intervento, **regolato da un piano attuativo**, nella quale è localizzabile, o localizzato, l'intero volume edilizio, o l'intera superficie edilizia, costruibile. Tale parte può essere identificata in un unico lotto di terreno, oppure essere suddivisa in più lotti, la cui estensione complessiva determina, comunque, la superficie fondiaria.

Nel caso di frazionamento della superficie fondiaria in due o più lotti, il volume o la superficie costruibile totale, può essere ripartito fra i lotti in quote, o proporzionali alla loro estensione o liberamente determinate; in ogni lotto così individuato si devono rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie. I lotti così ottenuti ed i volumi, o superfici, relativi sono frazionabili soltanto con le procedure previste per i piani attuativi.

Sia che il volume, o la superficie, costruibile in una lottizzazione, venga ripartito in proporzione alla superficie dei lotti, secondo un indice di fabbricabilità fondiario costante, e sia il volume venga ripartito nei lotti disuniformemente, con i valori differenziati dell'indice fondiario di fabbricabilità, la distribuzione per ciascun lotto del volume, o della superficie, costruibile deve essere riportata nella convenzione tra la ditta lottizzante e il comune, sempre trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Gli interventi edilizi possono essere realizzati soltanto nei lotti interi individuati con gli strumenti attuativi; pertanto non sono rilasciabili atti d'assenso ad edificare che riguardino porzioni di tali lotti. L'eventuale frazionamento di un lotto in più parti, anche appartenenti a proprietari diversi, non determina il diritto ad edificare separatamente in tali parti.

Nelle zone omogenee già edificate, in relazione ad interventi per i quali non vi sia obbligo di piano attuativo, si può assumere come lotto legittimo di pertinenza di un fabbricato esistente quello che risulti tale sia in un atto amministrativo depositato presso il comune o sia in un atto pubblico registrato nella Conservatoria dei registri Immobiliari.

Non è assentibile l'edificazione su un'area libera ottenuta frazionando un lotto già asservito ad un altro fabbricato, a meno che la frazione d'area riservata come nuova pertinenza di questo non sia tale da soddisfare a tutte le norme edilizie ed urbanistiche e non sia stata autorizzata con le procedure stabilite nel presente regolamento.

Per i fabbricati costruiti prima dell'entrata in vigore della **L 765/67**, nel caso di dimostrata assenza degli atti sopra indicati, si possono assumere come probanti la legittimità del lotto di pertinenza, le planimetrie degli immobili allegate alle denunce per l'iscrizione nel nuovo catasto edilizio urbano, presentate in data precedente a tale entrata in vigore.

Le domande di concessione e di autorizzazione relative a tali lotti devono essere sempre accompagnate da elaborati grafici esaurienti e dai documenti sopra prescritti per la dimostrazione della legittimità dei lotti di pertinenza.

In ogni caso, comunque sia ottenuto, un lotto potrà essere considerato edificabile soltanto se confinante con una strada pubblica.

La superficie fondiaria comprende le superfici indicate appresso.

- a) - Le superfici destinate alle vie ed ai parcheggi privati.
- b) - Le superfici destinate a verde privato ed ad attrezzature private.
- c) - Le superfici occupate dal volume, o dalla superficie, costruibile o già esistente.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, per le aree di superficie non superiore a 2000 metri quadrati e ormai urbanizzate, **intercluse** fra lotti edificati, o fra altre zone omogenee, o fra aree destinate alla viabilità, a servizi od a infrastrutture, aree non inserite e non inseribili in un comparto di intervento, è consentita la concessione diretta per l'edificazione con indice di fabbricabilità territoriale e con cessione delle dotazioni di legge per gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi. Col parere della Commissione Edilizia, tali spazi ceduti possono essere destinati tutti a parcheggi.

Quando confermato dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, e col parere della Commissione Edilizia, le aree di parcheggio possono essere ubicate anche all'esterno del lotto intercluso; qualora i parcheggi non siano reperibili nel lotto intercluso di pertinenza, l'obbligo di assicurare la dotazione di aree per la sosta di autoveicoli può essere trasformato, sentita la Commissione Edilizia, in un corrispettivo monetario, destinato alla realizzazione di parcheggi pubblici. L'adempimento dell'obbligo è registrato in una convenzione da trascrivere nella Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Per i **lotti interclusi** come sopra definiti, la concessione sarà rilasciata soltanto dopo il pagamento dei contributi, di cui agli articoli **3** e **5** della **L 10/77**, appositamente determinati dall'Amministrazione anche tenendo conto della mancata cessione delle sedi stradali.

Il corrispettivo monetario di cui sopra è determinato dal Consiglio Comunale con deliberazione apposita, ed è aggiornato ogni anno con deliberazione Consiliare. In mancanza di tale aggiornamento, si intende incrementato automaticamente il primo gennaio successivo, in misura corrispondente alla variazione dell'indice generale dei prezzi stabilito dall'ISTAT nel tempo trascorso dalla data della deliberazione. Dopo tale primo adeguamento, il corrispettivo monetario è aggiornato automaticamente nello stesso modo il primo gennaio di ogni anno.

In ogni caso, non possono essere considerati **lotti interclusi** ai fini dell'edificazione con concessione diretta come sopra indicato, le aree, di qualsiasi estensione, comprese entro comparti d'intervento, per i quali non si sia ottenuto l'assenso a lottizzare di tutti i proprietari, e tuttavia lottizzati con le procedure di cui all'articolo **4**, comma 3, della **LR 20/91**.

In tali lotti, l'edificazione resta subordinata alla stipulazione di una convenzione separata per disciplinare gli oneri di urbanizzazione, in conformità con la convenzione tipo con la quale è regolamentata l'attuazione della lottizzazione complessiva.

116.7 - Indice di fabbricabilità territoriale.

Indica, in metri cubi a metro quadro oppure in metri quadri a metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile prodotta dall'unità di superficie territoriale o dal lotto intercluso.

Tale volume, o superficie, costruibile si localizza, rispettivamente, o nella porzione fondiaria del comparto di intervento o nella porzione residua del lotto intercluso.

116.8 - Indice di fabbricabilità fondiario.

Indica, in metri cubi a metro quadro oppure in metri quadri a metro quadro, la quantità massima di volume, o di superficie, costruibile che può essere localizzata per unità di superficie fondiaria e dipende dal modo con il quale il volume, o la superficie, costruibile, prodotto dalla superficie territoriale, è ripartito sulla porzione fondiaria del comparto di intervento.

Nel caso di distribuzione di volume, o di superficie, sui lotti in quote proporzionali alla superficie di questi, l'indice ha un valore costante in tutta la porzione fondiaria del comparto, valore numerico dato dal rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria. Invece, nel caso di distribuzione del volume, o della superficie, costruibile sui lotti in quote non proporzionali alla loro superficie, l'indice varia da lotto a lotto, passando da un valore massimo ad uno minimo. Il calcolo del rapporto tra volume, o superficie, costruibile e superficie fondiaria fornisce solo il valore medio dell'indice.

116.9 - Volume, o superficie, costruibile. Volume, o superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

Gli edifici sono progettati, realizzati e recuperati nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti dagli strumenti urbanistici, generali e attuativi, per regolare l'edificazione, nonché nel rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

I limiti quantitativi possono riguardare sia il volume costruibile che la superficie costruibile.

In proporzione al volume, o alla superficie, costruibile sono anche determinate, indifferentemente, le dotazioni di servizi privati, quali, ad esempio, quelle per parcheggi. In relazione a tali limiti, rapporti e dotazioni, sono computati il volume, o la superficie, di un edificio da realizzare o da recuperare.

Il **volume costruibile**, o la **superficie costruibile**, è il volume edilizio, o la superficie, totale che si può costruire sulla superficie fondiaria, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso, o territoriale per l'intero comparto di intervento, o fondiario, nei modi sopra indicati. Il volume, o la superficie, costruibile comprende sia quello degli edifici esistenti che il volume, o la superficie, degli edifici esistenti di nuova costruzione, di sopraelevazione e di ampliamento.

Il **volume di un edificio**, o la **superficie di un edificio**, da realizzare o da recuperare, deve essere inferiore od uguale a quello ottenuto detraendo dal volume, o dalla superficie, costruibile sopra definito il volume, o la superficie, degli altri edifici, sia da realizzare e sia esistenti da conservare o da recuperare. Il volume, o la superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, come anche di una sua parte, è conteggiato con i criteri indicati appresso. Per quanto non contemplato in tali criteri di conteggio, si utilizzano i metodi e gli schemi geometrici previsti nell'articolo 4 del **DRAEL 2266/83** e nella lettera E della **CRAEL 2A/78**.

I calcoli del **volume** e della **superficie costruibile** devono fornire risultati concordanti, sia ai fini del controllo quantitativo della edificazione, sia per il rispetto dei rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, e sia per le necessarie dotazioni di servizio e parcheggi privati.

La **superficie di un edificio**, da realizzare o da recuperare, può essere computa sommando la misura delle superfici coperte di ciascun piano dell'edificio e sottraendo dal totale le superfici relative a quei locali, indicati appresso, di cui è ammessa la deduzione dei volumi. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

Il **volume di un edificio**, da realizzare o da recuperare, può essere computato moltiplicando la misura della superficie coperta dell'edificio per la misura della sua altezza, determinata col metodo appresso indicato, e sottraendo dal prodotto i volumi deducibili, indicati appresso, calcolati nello stesso modo. Sono utilizzabili anche altri metodi, purché concordanti nei risultati.

L'altezza, ai soli fini del computo del volume, è determinata per fabbricato, o per porzione di fabbricato, la cui pianta sia contenuta in un quadrato di metri dodici di lato. In caso di corpi sfalsati sia in alzato che in pianta, le altezze vanno computate per singolo corpo.

Per il computo dei volumi si assume come altezza il segmento verticale, individuabile sul prospetto a monte, che ha per estremi:

a) il punto medio del segmento individuato dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede;

b) un punto del segmento orizzontale di intersezione tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano verticale esterno della muratura,

sempre che il fabbricato sia coperto con una chiusura orizzontale o inclinata con pendenza non superiore del 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda sullo stesso piano orizzontale, sia a monte che a valle.

Si assume come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale e il piano del terreno sistemato, come definito al punto **31.27**, sul prospetto a monte, sempre che il fabbricato sia coperto con terrazza oppure con tetto, di pendenza non superiore al 35%, a capanna o a padiglione, avente la linea di gronda allo stesso livello, sia a monte che a valle.

L'altezza così misurata viene quindi utilizzata per il calcolo del volume e solo per questo, dovendo essa computarsi diversamente, secondo i criteri stabiliti al comma **31.22**, ai fini del rispetto dell'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici o regolamentari.

Qualora siano vigenti strumenti urbanistici approvati prima dell'entrata in vigore della **L 457/78**, l'applicazione delle norme tecniche contenute nell'articolo **43** di detta legge non deve comportare, ai sensi del comma 4 di tale articolo, aumenti né nelle densità abitative né nelle superfici coperte derivanti dagli indici volumetrici di utilizzazione delle aree previsti dagli stessi strumenti urbanistici.

Sono esclusi dal computo del volume i volumi tecnici, di cui al comma **31.21**, cioè quelli esterni alla copertura dell'edificio, piana, a falda o mista, fino ad un volume complessivo pari al 10% del volume costruibile ovvero per percentuali superiori previa deliberazione consiliare, e le parti aperte dell'edificio, come balconi, verande, porticati e simili.

Intendendo per veranda lo spazio coperto orizzontalmente per una superficie non superiore al 100% della superficie coperta, se si tratta di una struttura ricettiva o locale di pubblico esercizio, del 50% se si tratta di edificio residenziale, e verticalmente anche su tre lati e sempre che risulti inserita armonicamente nel contesto dell'edificio.

Nel caso di edifici residenziali possono essere realizzati anche verande la cui superficie complessiva superi il 50% della superficie coperta, purché non abbiano una profondità, misurata dalla parete del fabbricato, superiore a 4,00 metri.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35%, o di tetti sfalsati o con falde asimmetriche con caratteristiche diverse da quelle utili per l'esenzione dal computo dei volumi, o di volumi superiori all'ultimo solaio orizzontale non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale.

Non è consentito realizzare a coronamento delle costruzioni tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso, l'intero volume racchiuso fra il piano della copertura e l'intradosso dell'ultimo solaio è conteggiato come volume dell'edificio.

Viene conteggiato intero il volume dei locali aventi altezza interna maggiore di 2,30 metri, come anche quello di qualsiasi locale compreso in piani aperti con pilotis con altezza interna maggiore di 2,60 metri.

Con le limitazioni seguenti, è anche consentito di non tener conto del volume posto, nei piani interrati e seminterrati, sotto il piano del terreno sistemato, come definito al punto **31.27**, sul prospetto a monte, sempre che tale volume sia relativo a locali rispondenti ai requisiti sotto stabiliti per l'esenzione.

Negli edifici per la residenza ubicati nelle zone **A, B e C**, i piani interrati o seminterrati per almeno un lato partecipano al computo del volume con la sola parte superiore al piano di sistemazione definitiva solo se comprendenti locali privati per cantine, rimesse, impianti tecnici, produzione di calore, sgombero. Qualora detti locali siano destinati invece ad abitazione, attività artigianali, commerciali, anche di deposito, di rimessa pubblica e simili, tali vani interrati o seminterrati partecipano per intero al computo dei volumi.

Nelle zone **F** turistiche e in quelle **E** agricole a distanza inferiore ai mille metri dal mare devono essere computati tutti i volumi, salvo quelli delle parti totalmente o parzialmente interrati per almeno due lati, destinati a cantine private, depositi privati, locali privati per caldaie, garages e simili, di altezza non superiore a metri 2,40.

In tutte le zone omogenee, nei piani interrati, seminterrati, porticati e sottotetto, sono computati nel volume, o nella superficie, di un edificio, da realizzare o da recuperare, i volumi, o le superfici, dei locali con caratteristiche e con destinazione diversa da quella esentata dal computo e anche i volumi, o le superfici, dei locali che, per la loro distribuzione nei piani o per la presenza di servizi igienici, possono assumere tale diversa destinazione, anche non autorizzabile.

116.10 - Rapporto di copertura.

Indice che definisce la porzione massima di lotto copribile dai fabbricati, il cui valore è espresso dal rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area del lotto.

116.11 - Area coperta.

E' la proiezione orizzontale di tutti gli edifici principali e accessori compresi i volumi a sbalzo. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, le pensiline, i cornicioni con le limitazioni imposte dai distacchi, le verande se escluse dal computo dei volumi, i loggiati, le tettoie, ed in genere tutti gli spazi aperti; le parti dell'edificio completamente sotterranee e sottostanti il fabbricato, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre di coltura, in zona rurale, i piani caricatori, in zona industriale o mista. Sono incluse, invece, le scale esterne, se chiuse, e quelle aperte di altezza superiore ad un piano.

116.12 - Distacco.

Il distacco si misura sulla retta orizzontale che individua la minima distanza tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi e le scale, aperte e chiuse, ma esclusi i balconi aperti, i cornicioni e le grondaie.

Il **distacco fra fabbricati** è la minima distanza che deve separare un edificio da altri edifici prospicienti, o da opere costituenti edificazione come specificato al comma **31.16**.

Due fabbricati si considerano prospicienti quando l'angolo formato in pianta dalle rette contenenti le tracce delle pareti contrapposte relative ai due fabbricati è inferiore a 70 gradi sessagesimali e, in ogni caso, quando la proiezione in pianta di un fabbricato sull'altro è superiore al 25% della distanza minima fra i fabbricati.

Il **distacco dal confine** è la minima distanza ammessa tra un fabbricato, o tra un'opera costituente edificazione come sopra specificato, e il confine del lotto di pertinenza.

Nelle zone omogenee nelle quali è prevista negli strumenti urbanistici la sostituzione degli edifici esistenti, nonché la nuova edificazione, i distacchi fra i fabbricati d'angolo devono riferirsi sempre, nel rispetto dei tipi edilizi prescritti per le stesse zone, alle posizioni occupabili dagli edifici e alla massima profondità del corpo di fabbrica sviluppabile.

116.13 - Arretramento.

E' la minima distanza fra l'edificio ed una infrastruttura viaria o una attrezzatura pubblica. Si misura dal punto più vicino all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, nel modo indicato al punto **31.12**. L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o attrezzatura pubblica, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché l'indice fondiario di fabbricabilità si applica all'intero lotto e quello territoriale all'intero comparto di intervento.

L'arretramento degli edifici determina la formazione della fascia di protezione stradale di cui al comma **31.32** del presente Regolamento. Tale fascia non può essere occupata nè da sporti nè da alcuna struttura di pertinenza al servizio dell'edificio.

116.14 - Centro abitato.

Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione, ai sensi degli articoli **17** della **L 765/67** e **4** della **L 10/77**, nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico generale e delle distanze minime a protezione della strada, a norma del **DM 1404/68**.

Si definisce centro abitato un aggregato di edifici, anche d'abitazione, contigui, con interposte strade, piazze, luoghi di sosta ed altri spazi simili, determinanti luoghi ove concorrono gli abitanti, anche di località vicine, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento, e simile altre. Il centro abitato costituisce, cioè, un aggregato edilizio con carattere urbano, dotato di urbanizzazioni e di attrezzature pubbliche.

116.15 - Centro edificato.

Ai sensi dell'articolo **18** della **L 865/71**, è delimitato, in ciascun centro abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

116.16 - Edificazione.

Costituiscono edificazione, e cioè modificazione edilizia del territorio, le attività di costruzione di nuovi edifici, di ricostruzione o di ampliamento e di sopraelevazione di quelli esistenti, nonché quelle di ristrutturazione di edifici esistenti e di ristrutturazione urbanistica, come definite nell'articolo **31** della **L 457/78**.

L'edificazione, come sopra definita, deve essere assentita con concessione edilizia.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera d), sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli volti 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Gli interventi di ristrutturazione devono interessare soltanto parti dell'edificio, del quale devono assicurare la sostanziale permanenza. Non è ammessa pertanto, né la demolizione del fabbricato né lo svuotamento all'interno delle murature d'ambito, interventi tutti per i quali si devono considerare definitivamente perse le strutture essenziali del fabbricato e che preludono ad un intervento di edificazione di un nuovo fabbricato, di ricostruzione, da assumere come diverso dalla ristrutturazione. Analogamente, la demolizione intenzionale o il crollo fortuito determinano edificazione o ricostruzione.

In ogni caso, negli interventi di ristrutturazione edilizia non sono ammessi né gli incrementi di volume dell'edificio né gli impianti compensati con demolizione di parti dello stesso edificio; in presenza di tali incrementi o ampliamenti compensati l'intervento è da considerare di ricostruzione.

Fatte salve le più precise disposizioni delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, negli interventi di ristrutturazione su edifici in zona omogenea **A** deve essere assicurato l'assoluto rispetto degli involucri edilizi, delle architetture e delle caratteristiche costruttive originarie.

La ricostruzione è assentibile soltanto se ammessa nelle norme di zona, mentre nella edificazione di un nuovo fabbricato si applicano le disposizioni specifiche.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera e), sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti 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.

Soltanto ai fini del rispetto delle distanze degli edifici di cui all'articolo **873** del **RD 262/42** e di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, si considera edificazione anche la realizzazione di opere di recinzione d'altezza superiore a tre metri, ai sensi dell'articolo **878** del **RD 262/42**.

116.17 - Edificio o fabbricato.

Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, o qualsiasi organismo edilizio, esistente o da produrre con una nuova edificazione, permanente nel tempo anche nell'uso, delimitata da vie o da spazi non edificati, pubblici o privati, oppure aderente ad altre costruzioni, o organismi edilizi, ma separata da queste con muri che si elevano, senza interruzione, dalle fondamenta alla copertura, fornita di uno o più accessi liberi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma, se si tratta di organismi a più piani.

Tale costruzione, o organismo edilizio, si configura come edificio, o fabbricato, qualunque sia la sua grandezza, indipendentemente dai materiali adottati (murature, legno, acciaio, resine, sintetiche, ecc.) e dai procedimenti costruttivi utilizzati (procedimenti tradizionali, prefabbricati, e simili). Si considera, dunque, edificio o fabbricato un manufatto prefabbricato, seppure smontabile, anche se non necessita di opere di fondazione.

Di una costruzione non permanente o d'uso precario, deve essere dichiarata la durata temporanea, sempre inferiore a dodici mesi. Allo scadere di tale periodo la costruzione deve essere rimossa.

Gli edifici sono realizzati secondo i tipi edilizi prescritti per le diverse zone omogenee negli strumenti urbanistici e nelle relative norme di attuazione.

Si intende per larghezza o spessore di un **corpo di fabbrica** la dimensione trasversale degli edifici nei quali, in pianta, una dimensione prevale sull'altra. Negli edifici complessi, con cortile o con patio, il corpo di fabbrica di ciascun fabbricato componente è dato dalla dimensione perpendicolare alla facciata prospettante sull'area interna.

116.18 - Fabbricato accessorio.

Si dice accessorio un fabbricato non abitabile, destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, e simile, al quale è pertinente. Non ne può essere autorizzata la costruzione, se non contestualmente al fabbricato principale o per il servizio di fabbricato principale esistente.

Il volume del fabbricato accessorio è compreso nel volume costruibile e si computa come indicato al punto 116.9.

116.19 - Fronte di un edificio.

Si dice il tratto di un edificio apparente rispetto ad un punto di osservazione, il suo ingombro visuale, indipendentemente dalla conformazione planimetrica delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi che sono visibili da parte dell'osservatore. Per fronte continuo si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un unico piano verticale, senza variazioni planimetriche, fino ai piani superiori dell'edificio.

116.20 - Lunghezza massima dei prospetti.

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

116.21 - Volume tecnico.

Si intende per volume tecnico il volume delle parti del fabbricato, come il vano scala, anche destinate ad impianti, come il torrino dell'ascensore, o qualunque altro volume destinato a contenere impianti necessari per la funzionalità dell'edificio principale, sporgenti oltre la copertura, piana, a falda o mista. Tale volume tecnico non è computato nel calcolo del volume costruibile se non supera il 10% di tale volume.

Sono assimilabili ai volumi tecnici, ma con volume interamente non computabile, gli impianti strettamente connessi con le opere di urbanizzazione primaria e con opere equiparabili, come, ad esempio, centrali modulari SIP, antenne radiotelevisive, cabine ENEL.

116.22 - Altezza degli edifici.

L'altezza di un edificio non può superare il limite fissato per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione di quella dei volumi tecnici, purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili per la funzionalità e costituiscano una soluzione architettonica compiuta, e di altri volumi, purché contenuti, in ogni sezione normale alla linea di terra, entro la sagoma limite costituita dalla verticale passante per la linea di terra e dalla retta inclinata del 35% sulla orizzontale passante all'altezza massima prescritta.

Si intende per parete esterna, sulla quale deve essere misurata l'altezza dell'edificio, ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale, misurata dalla linea di terra alla linea di gronda del tetto, in corrispondenza dell'estradosso della falda o del solaio piano. Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, occorre comprendere nel conteggio dell'altezza anche la differenza di quota rispetto al profilo della pendenza del 35%. Se, invece, ha pendenza superiore al 100%, il tetto si considera come parete e quindi occorre comprendere nel conteggio tutta la proiezione verticale.

Non è consentito realizzare, a coronamento delle costruzioni, tettoie aperte, cioè comunque sopraelevate sull'ultimo solaio e prive di chiusura verticale, se non previste nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici per caratterizzare i tipi edilizi.

In ogni caso l'intera altezza compresa fra la linea di gronda di tale copertura e la linea di terra è conteggiata come altezza dell'edificio.

Quando la linea di terra e la linea di copertura, o di gronda, non sono parallele, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento, si considera la media delle altezze. La maggiore delle altezze di ciascun degli elementi di cui sopra non potrà, però, superare del 20%, con un massimo assoluto di due metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano contenente la parete stessa interseca, in corrispondenza delle pareti esterne dell'edificio, i piani di sistemazione esterna, sia pubblica che privata.

Qualora le falde di copertura vengano interrotte con dei vuoti e questi definiscono una superficie in pianta non superiore del 20 % della superficie della falda di appartenenza, con profondità non superiore ad 1/5 ed in ogni caso non più di ml. 2,50 misurata lungo la linea di massima pendenza, poiché determina una semplice interruzione della continuità della falda a fini compositivi, ai fini del calcolo della volumetria continuano a valere le prescrizioni contenute al precedente 116.9.

Nel caso di fabbricazione a gradoni, l'altezza è misurata per ciascun corpo di fabbrica.

116.23 - Vano accessorio.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per i vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni e simili (ingressi, anticamere, corridoi, bagni, latrine.) nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

116.24 - Altri vani.

Secondo la **CMLP 1820/60**, per altri vani s'intendono tutti quei vani che, pur compresi nel fabbricato residenziale, non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, e simili.

116.25 - Interventi edilizi su edifici esistenti. Opere interne.

Non costituiscono attività di edificazione, oltre alle opere interne e di manutenzione ordinaria di cui appresso, le opere di manutenzione straordinaria, e di restauro o di risanamento conservativo di edifici esistenti, come definite nell'articolo **31** della **L 457/78**, nonché tutte le opere soggette, come queste, ad autorizzazione.

Secondo la **L 47/85** e la **LR 23/85**, si considerano **opere interne** alle costruzioni quelle che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate con la lettera A nel **DMLP 1444/68** e nel **DRAEL 2266/83**, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Ai sensi del detto articolo **31** lettera a), gli interventi di **manutenzione ordinaria** comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici.

Le opere interne e di manutenzione ordinaria come sopra definite non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Ai sensi del detto articolo 31, lettera b), si intendono interventi di **manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnici, sempre che tali opere e modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Ai sensi del detto articolo **31**, lettera c), gli interventi di **restauro o di risanamento conservativo**, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Negli interventi di restauro e di risanamento conservativo è ammessa la demolizione, senza ricostruzione del volume edilizio equivalente, di parti degli edifici in contrasto con la qualità ambientale dell'impianto originario.

In tali interventi è anche consentita la demolizione, con ricostruzione immediata, di parti pericolanti costituenti l'organismo edilizio storico, come anche la ricostruzione di parti rovinate di cui sia documentata l'appartenenza all'organismo edilizio e la coerenza ambientale. In ogni caso, il volume ricostruibile non può essere superiore ad 1/4 del volume originario, escludendo da questo il volume delle parti contrastanti con la qualità ambientale dell'edificio.

116.26 - Terreno sistemato.

S'intende per terreno sistemato il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, indicati nel progetto approvato, realizzati e sistemati prima della domanda di autorizzazione all'abitabilità o alla agibilità.

116.27 - Area scoperta.

L'area scoperta dei cortili e dei lotti di pertinenza degli edifici, non impegnata da costruzioni, deve essere sistemata a verde almeno per metà, salvo quanto previsto dalle Norme di Attuazione del P.U.C., con indice di piantumazione non inferiore a 100 (un albero d'alto fusto ogni 100 metri quadrati). Le rampe e zone di sosta per automezzi, e le piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti e devono essere dotate di un efficiente impianto di smaltimento delle acque.

116.28 - Aree interne agli edifici.

Si intendono aree interne agli edifici quelle aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificate nei tipi indicati appresso.

Nelle nuove costruzioni sono ammessi il patio e la chiostrina solo nei lotti inclusi dello strumento urbanistico comunale nella eventuale zona omogenea **A**, ai sensi del **DRAEL 2266/U**, o anche nella zona omogenea **B**, ai sensi dello stesso decreto, qualora comprenda edifici di interesse ambientale e tradizionale.

In un caso e nell'altro, la costruzione del patio è consentibile solo se prevista nelle norme di attuazione degli strumenti urbanistici.

116.28.1 Cortile. Si intende per cortile un'area interna chiusa su tutti i lati da fabbricati e da muri di cinta, con superficie pavimentata non inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la delimitano. Nei cortili di nuova formazione, la distanza fra queste pareti, anche se finestrate, non deve essere inferiore né a dieci metri né all'altezza della parete più elevata.

116.28.2 Patio. Si intende per patio lo spazio interno di una sola unità immobiliare sita in un edificio di un solo piano, o disposta all'ultimo piano di un edificio multipiano, delimitato da pareti, anche finestrate, di altezza non superiore a quattro metri e distanti fra loro non meno di quattro metri.

116.28.3 Chiostrina. Si intende per chiostrina un'area interna di superficie minima pavimentata non inferiore ad 1/8 di quella delle pareti finestrate che la delimitano, le quali non abbiano altezza superiore a undici metri. La distanza minima fra le pareti di una chiostrina di nuova costruzione non deve essere inferiore a tre metri.

116.29 - Indice di piantumazione.

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto come minimo per ogni ettaro delle singole zone, con eventuale specificazione delle specie. Sono fissati i seguenti indici: 200 per il parco pubblico e per il giardino privato; 100 per il verde di urbanizzazione primaria e per il cortile privato.

116.30 - Tipi di strade.

Le strade, salvo diversa disposizione di legge, sono distinte in:

- strade di proprietà pubblica;
- strade di proprietà privata.

Ai sensi della **CMLP 2575/86**, la **rete viaria pubblica** comprende i seguenti quattro tipi funzionali di strade.

116.30.1 Primarie.

116.30.2 Di scorrimento

116.30.3 Di quartiere.

116.30.4 Locali.

Le strade primarie hanno funzioni di entrata e di uscita dalle città, ad a servizio, quindi, del traffico di scambio, fra il territorio urbano ed extraurbano, e del traffico di transito rispetto all'area urbana. In questa categoria di strade, nella quale rientrano in particolare - per le città grandi - le autostrade urbane, sono ammesse solamente le componenti di traffico relative al movimento dei veicoli di linea e non di linea con esclusione, comunque, dei veicoli non abilitati ad una velocità superiore a 50 Km/h (non sono ammessi quindi, in particolare, le soste, le fermate dei mezzi pubblici, i velocipedi ed i pedoni, salvo eventuale idonea attrezzatura delle relative fasce di pertinenza).

Le strade di scorrimento hanno la funzione di garantire la fluidità degli anzidetti spostamenti veicolari di scambio anche all'interno della rete viaria cittadina, nonché di consentire un elevato livello di servizio degli spostamenti a più lunga distanza interni all'ambito urbano. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade veloci urbane, con deroga sul limite generalizzato di velocità urbana, e gli itinerari riservati ai mezzi pubblici di superficie, costituiti da serie di strade riservate e da strade con sedi e corsie riservate. Sulle strade di scorrimento, non riservate, sono ammesse tutte le componenti di traffico esclusa la sosta dei veicoli (salvo che quest'ultima venga separata con idonei spartitraffico invalicabili).

Le strade di quartiere, hanno la funzione di collegamento fra quartieri limitrofi (spostamenti a minore distanza, sempre interni alla città) o, per le aree urbane di più grandi dimensioni, tra punti estremi di un medesimo quartiere. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade destinate a servire, attraverso opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti principali urbani e di quartiere (servizi, attrezzature, ecc.). Sono ammesse tutte le

componenti di traffico, compresa anche la sosta dei veicoli privati purché organizzata su specifiche aree con apposita corsia di manovra;

Le strade locali, sono a servizio diretto degli insediamenti. In questa categoria rientrano, in particolare, le strade pedonali e le strade parcheggio; su di esse comunque non è ammessa la circolazione dei mezzi collettivi di linea.

Secondo le prescrizioni del predetto decreto, nella progettazione di strumenti urbanistici attuativi e di strade pubbliche, è consentita la connessione di ciascuna strada esclusivamente con strade dello stesso tipo o di tipo immediatamente precedente o seguente.

Inoltre, ai sensi dell'articolo **12** della **L 122/89**, fanno parte della rete viaria urbana pubblica:

Area pedonale urbana: zona urbana interdetta alla circolazione dei veicoli, salvo consenso per i velocipedi e per i veicoli al servizio di persone portatrici di handicap con limitate capacità motorie.

Zona di traffico limitato: area in cui l'accesso e la circolazione sono limitati ad ore prestabilite e a particolari categorie di utenza e di veicoli.

Le strade pubbliche extra urbane, in rapporto alla loro natura e alle loro caratteristiche, vengono distinte nel **DMLP 1404/68** come appresso.

Autostrade: autostrade di qualunque tipo (legge 7 febbraio 1961 numero 59, art.4); raccordi autostradali non riconosciuti quali autostrade e aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona (legge 19 ottobre 1965 n.1197, e legge 24 luglio 1961 n.729, articolo 9).

Strade di grande comunicazione o di traffico elevato: strade statali comprendenti itinerari internazionali (legge 16 marzo 1956 n.371, allegato 1); strade statali di grande comunicazione (legge 24 luglio 1961 n. 729, articolo 14); raccordi autostradali non riconosciuti; strade a scorrimento veloce (in applicazione della legge 26 giugno 1965 n. 717, articolo 7).

Strade di media importanza: strade statali non comprese tra quelle della categoria precedente; strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a 10,50; strade comunali aventi larghezza della sede superiore o uguale a metri 10,50.

Strade d'interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria precedente.

Non possono essere realizzate **strade private** nelle zone nelle quali l'edificazione sia subordinata all'approvazione di piano attuativo. Nell'attesa di questo, in tali zone è consentita la realizzazione di semplici piste sul terreno naturale, prive anche di pavimentazione, di sezione trasversale non superiore a quattro metri. Sono ammesse le piazzole laterali, dell'ampiezza massima di 8,00x3,00 metri, con distanza fra loro non inferiore a trecento metri.

Nelle zone per le quali non è prescritto piano attuativo, la realizzazione delle strade private è consentita esclusivamente per soddisfare a necessità di conduzione di aziende agricole. Tale necessità deve essere comprovata e documentata con progetti di trasformazione agraria in effettivo corso d'esecuzione. In tutti gli altri casi, sono consentite soltanto le piste con piazzole sopra descritte.

In ogni caso, le strade devono essere servite da un solo accesso su strada pubblica, conteggiando fra gli accessi tutti quelli utilizzabili, o raggiungibili, con la strada, anche se situati in territori comunali diversi.

Le strade private devono essere realizzate esclusivamente con misti granulari del tutto privi di leganti; pertanto è vietato l'uso di leganti artificiali quali, ad esempio, bitumi, semisolidi e liquidi, emulsioni bituminose, asfalti, catrami, cemento, e altri.

Le strade private sono sempre soggette ad autorizzazione del sindaco.

116.31 - Fascia di protezione stradale.

E' l'area a lato di una strada extra urbana, anche ferrata, di ampiezza minima determinata dalle disposizioni di legge, nella quale non è consentita l'edificazione.

Le fasce di protezione per le strade extra urbane sono determinate dal **DMLP 1404/68**, in attuazione dell'articolo **19** della **L 765/67**.

Le fasce di protezione delle strade ferrate, delle tramvie sono stabilite dalla **L 2248/865** e dal **DPR 753/80**.

Nelle fasce di protezione sono ammessi i servizi canalizzati, le opere a servizio della strada, i canali, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno di altezza limitata, nonché i distributori di carburanti con relativi accessori per il soccorso immediato agli utenti della strada.

La fascia di protezione stradale è determinata dall'arretramento degli edifici di cui al comma **116.13** del presente Regolamento.

Per le strade provinciali classificate F, in accordo con il nuovo codice della strada, la fascia di protezione si stabilisce in 10 metri dal ciglio stradale.

116.32 - Distanza di protezione delle strade.

E' la distanza minima dal ciglio stradale, stabilita come al comma precedente, che si deve osservare nella edificazione, a protezione della strada.

116.33 - Ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolare che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

116.34 - Frazionamento.

Il frazionamento di terreni da lottizzare a scopo edificatorio è un'attività che predispone alla trasformazione urbanistica o edilizia del territorio.

Ai sensi del presente Regolamento, tale attività può essere svolta legittimamente soltanto dopo il rilascio dell'autorizzazione a lottizzare e comporta l'obbligo di comunicare al Sindaco l'inizio e l'ultimazione dell'attività di frazionamento e di apposizione dei prescritti pilastrini inamovibili di riferimento planoaltimetrico. Il frazionamento è collaudato dai competenti uffici comunali, che ne verificano la rispondenza al progetto di lottizzazione.

Anche il frazionamento di lotti già edificati, o edificabili, in più lotti da interessare con distinte attività edificatoria, è soggetto ad autorizzazione nei modi prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

116.35 - Urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'articolo **4** della **L 847/64**:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato sistemati.

Ai sensi dell'articolo **9** del **DRAEL 7078**, nelle zone omogenee **C,D** e **F**, le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico del privato lottizzante.

In conformità alla **CRAEL 5 D/78**, nelle zone omogenee **E** e **G**, sono a totale carico del concessionario.

Le opere di urbanizzazione primaria sono soggette a concessione gratuita, a sensi dell'articolo **9** della **L 10/77**.

116.36 - Urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'articolo **4** della **L 847/64**, come modificato con l'articolo **44** della **L 865/71**:

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

Le opere di urbanizzazione secondaria sono soggette a concessione gratuita, ai sensi dell'articolo 9 della L 10/78.

116.37 - Allacciamento ai pubblici servizi.

Sono le opere di collegamento fra le infrastrutture pubbliche viarie, fognanti, di adduzione e distribuzione idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, e le corrispondenti opere d'urbanizzazione di una lottizzazione.

116.38 - Inizio dei lavori.

I lavori si dicono iniziati allorchè siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, come, ad esempio, la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

116.49 - Ultimazione dei lavori.

Per gli effetti della **CMLP 1820/60**, i lavori di costruzione di nuovi edifici, di sopraelevazione e di recupero di quelli esistenti si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso d'abitabilità o d'agibilità a norma dell'articolo 221 e seguenti del **RD 1265/34**.

ART. 117 - Adeguamento degli edifici esistenti

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio sono tenuti ad adeguarsi in caso di ricostruzione o di ristrutturazione .

Nel consentire interventi di risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione, consolidamento ed adeguamento tecnologico, il Sindaco deve sentire il parere dell'Ufficiale Sanitario, a norma dell' art. 220 del RD n. 1265/1934.

ART. 118 - Recupero degli spazi pubblici in occasione di restauri

Il *Responsabile del Servizio* può, per motivi di interesse pubblico, in occasione di notevoli restauri degli edifici, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale, quali gradini, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, imposta di porte e finestre al piano terreno apertesi all'esterno e simili, anche se autorizzate ai sensi delle leggi vigenti all'epoca della loro realizzazione.

ART. 119 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto dal Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche, nazionale e regionale, e le relative norme; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti gli altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed alla L.R. 11/10/85 n. 23, e successive integrazioni e modifiche, nonché alle altre disposizioni vigenti.

COMUNE DI CASTIADAS

PROVINCIA DI CAGLIARI

INDICE

ART. 1 - CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	1
ART. 2 - RIFERIMENTO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE	1
ART. 3 - ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E MISURE DI SALVAGUARDIA.....	1
ART. 4 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 5 - COMPETENZE CONCESSORIE E AUTORIZZATORIE	1
ART. 5 BIS - COMPETENZE	1
ART. 6 - COMPETENZE DEL CONSIGLIO COMUNALE	2
ART. 7 - POTERI DI DEROGA.....	2
ART. 8 - ATTRIBUZIONI DEL SERVIZIO URBANISTICO COMUNALE.....	2
ART. 9 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ART. 10 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	3
ART. 11 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....	3
ART. 12 - DURATA IN CARICA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	4
ART. 13 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	4
ART. 14 - OPERE ESEGUIBILI DIRETTAMENTE	4
ART. 15 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	4
ART. 16 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	5
ART. 17 - PIANI ATTUATIVI.....	5
ART. 18 - ACCORDI DI PROGRAMMA.....	5
ART. 19 - OPERE DI INTERESSE MONUMENTALE, AMBIENTALE, ARCHEOLOGICO	6
ART. 20 - DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE PER INTRAPRENDERE L'ESECUZIONE DI OPERE	6
ART. 21 - CONCESSIONE EDILIZIA	9

ART. 22 - TITOLARITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	10
ART. 23 - VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	10
ART. 24 - DURATA, DECADENZA, RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA.....	11
ART. 25 - AUTORIZZAZIONI SPECIALI.....	11
ART. 26 - AUTORIZZAZIONE PER L'ATTIVITÀ DI CAVA.....	12
ART. 27 - ATTIVITÀ DI CAVA IN ATTO	12
ART. 28 - MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	12
ART. 29 - OPERE ESEGUITE DALLE AMMINISTRAZIONI STATALI, REGIONALI, PROVINCIALI E COMUNALI	12
ART. 30 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI	13
ART. 31 - AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE	13
ART. 32 - COMUNICAZIONE DELL'ESITO	13
ART. 33 - CONCESSIONI GRATUITE	14
ART. 34 - CONCESSIONE PER EDIFICI NON RESIDENZIALI	14
ART. 35 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	14
ART. 36 - CARATTERE DELLA CONCESSIONE.....	15
ART. 37 - PUBBLICITÀ DELLA CONCESSIONE	15
ART. 38 - IMPUGNAZIONI E RICORSI.....	15
ART. 39 - ANNULLAMENTO E DECADENZA DELLA CONCESSIONE E DELLA AUTORIZZAZIONE.....	15
ART. 40 - CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA	16
ART. 41 - APPOSIZIONE E RIMOZIONE DI INSEGNE, TARGHE E ALTRI SPECIALI ELEMENTI.....	16
ART. 42 - APPOSIZIONE E RIMOZIONI PER PUBBLICO SERVIZIO	16
ART. 43 - NUMERI CIVICI.....	16
ART. 44 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO, SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO	16
ART. 45 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	17

ART. 46 - LICENZA DI UTILIZZAZIONE.....	18
ART. 47 - ALTEZZA DEI FABBRICATI.....	19
ART. 48 - ALLINEAMENTI STRADALI, COSTRUZIONI ARRETRATE DAL FILO STRADALE	19
ART. 49 - CORTILI E SPAZI LIBERI	19
ART. 50 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI	20
ART. 51 - DECORO DEGLI EDIFICI.....	20
ART. 2 - INTONACATURA E COLORITURE ESTERNE.....	20
ART. 53 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE E AGGETTANO SUL SUOLO PUBBLICO	21
ART. 54 - CONVOGLIO DELLE ACQUE METEORICHE	21
ART. 55 - SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE E LA LORO RECINZIONE.....	21
ART. 56 - DIMENSIONI DELLA VIABILITÀ.....	21
ART. 57 - DISTANZE DEI CONFINI	22
ART. 58 - PRESCRIZIONI GENERALI ANTINCENDIO	22
ART. 59 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	23
ART. 60 - RICHIAMI NORME E REGOLAMENTI ESISTENTI	23
ART. 61 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	23
ART. 62 - LOCALI ABITABILI.....	24
ART. 63 - CUCINE, BAGNI E GABINETTI.....	24
ART. 64 - DIMENSIONE E DOTAZIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	25
ART. 65 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....	25
ART. 66 - CARATTERISTICHE DEI VANI ACCESSORI E DI SERVIZIO	27
ART. 67 - ACCESSIBILITÀ DEGLI EDIFICI.....	27
ART. 68 - AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	27
ART. 69 - SOTTERRANEI, SEMINTERRATI E SOTTOTETTI.....	27
ART. 70 - SERVIZI IGIENICI DEGLI ALLOGGI.....	28

ART. 71 - LOCALI AD USO COMMERCIALE E LABORATORI ARTIGIANALI	28
ART. 72 - DEPOSITI E MAGAZZINI	28
ART. 73 - EDIFICI INDUSTRIALI E SPECIALI.....	29
ART. 74 - EDIFICI PER IL RICOVERO DEGLI ANIMALI	29
ART. 75 - LETAMAI E SERRE DI COLTURA	29
ART. 76 - CONDUTTURE PER GAS ED ELETTRICHE - BOMBOLE G.P.L.	29
ART. 77 - OPERE IN ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE	30
ART. 78 - NORME ANTINCENDIO PER LE SINGOLE PARTI DEGLI EDIFICI	31
ART. 79 - EDIFICI AD USO COLLETTIVO	31
ART. 80 - FABBRICATI RURALI ED ANNESSI	31
ART. 81 - AREE DA DESTINARE A PARCHEGGIO	32
ART. 82 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	32
ART. 83 - IMPIEGO DI MATERIALI INFIAMMABILI	33
ART. 84 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE.....	34
ART. 85 - NORME TECNOLOGICHE.....	34
ART. 86 - REQUISITI TERMICI E IGROTERMICI	34
ART. 87 - ADEMPIMENTI RELATIVI ALLO ISOLAMENTO TERMICO	35
ART. 88 - VELOCITÀ DELL' ARIA DI CONDIZIONAMENTO O DI AEREAZIONE	35
ART. 89 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI	35
ART. 90 - REQUISITI ACUSTICI	36
ART. 91 - REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA	37
ART. 92 - REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI	37
ART. 93 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITÀ	37
ART. 94 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA	39
ART. 95 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITÀ ED ALLA SECCHENZA	39

ART. 96 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITÀ.....	39
ART. 97 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI	40
ART. 98 - ADEMPIMENTI RELATIVI AGLI IMPIANTI ELETTRICI.....	40
ART. 99 - OPERE IN CEMENTO ARMATO	40
ART. 100 - ANTENNE TELEVISIVE	40
ART. 101 - INIZIO DEI LAVORI E FISSAZIONE DEI PUNTI DI LINEA	41
ART. 102 - OBBLIGHI DEL COMMITTENTE, DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DELL'ESECUTORE	41
ART. 103 - CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	41
ART. 104 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	42
ART. 105 - SANZIONI	42
ART. 106 - TUTELA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ	43
ART. 107 - RESPONSABILITÀ DELL'ESECUTORE DELLE OPERE	43
ART. 108 - CAUTELE DA OSSERVARSI NELLA ESECUZIONE DEI LAVORI	43
ART. 109 - MOVIMENTO E TRASPORTO DI MATERIALI	44
ART. 110 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO	44
ART. 111 - OCCUPAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO PUBBLICO. PASSI CARRAI ...	44
ART. 112 - PASSI CARRABILI	45
ART. 113 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	45
ART. 114 - SERVITÙ PUBBLICHE.....	45
ART. 115 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE MOLESTE.....	46
ART. 116 - DEFINIZIONI RICORRENTI, INTERPRETAZIONI CONFORMI, E MODI DI MISURAZIONE.	46
ART. 117 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	58
ART. 118 - RECUPERO DEGLI SPAZI PUBBLICI IN OCCASIONE DI RESTAURI	58
ART. 119 - OSSERVANZA GENERALE DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI	58