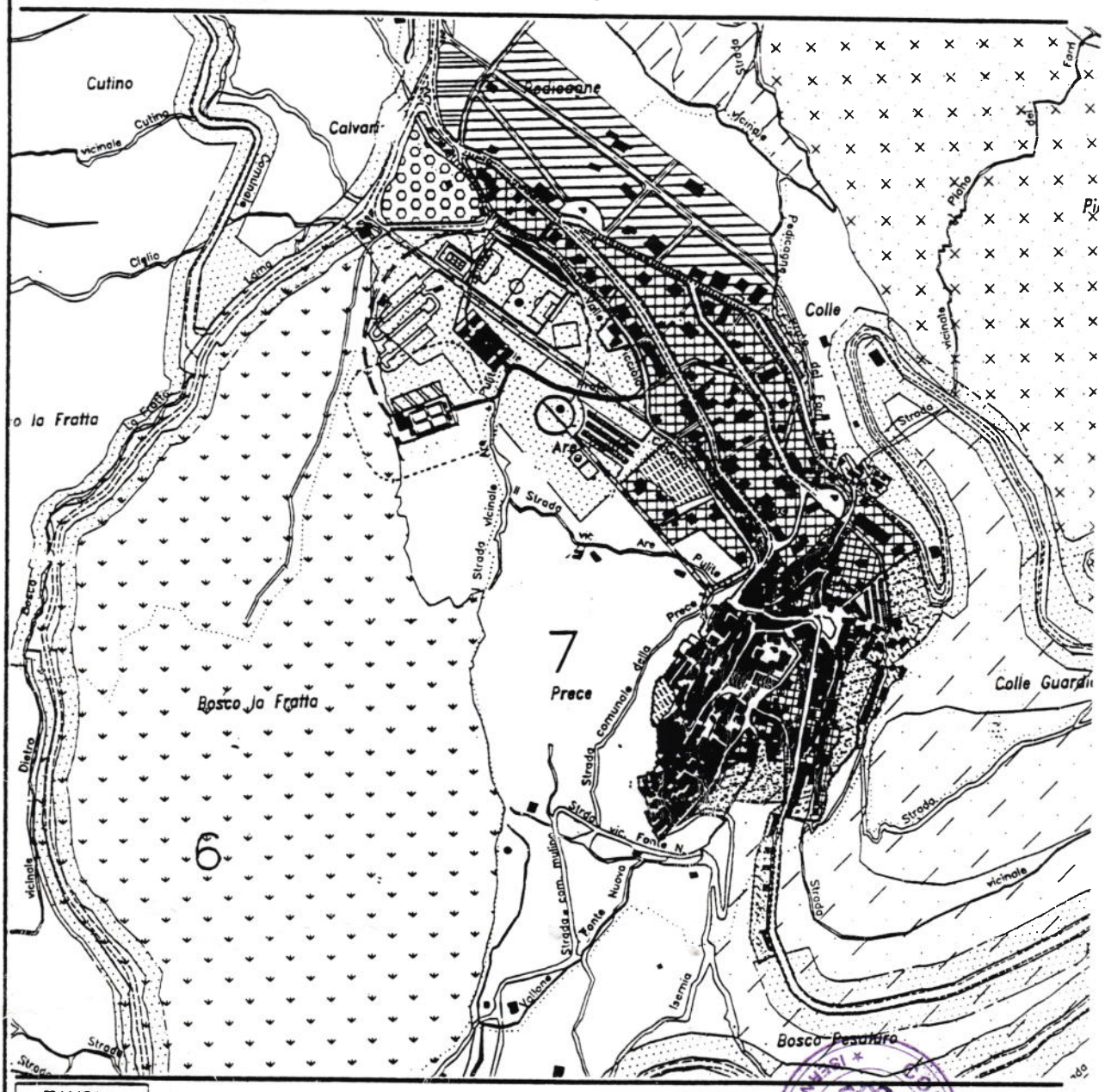
programma di fabbricazione

COMUNE DI MIRANDA

(Isernia)



TAVOLA

13

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

n.º 21 del 12.11.1997

APPROVAZIONE CO.RE.CO.

decisione n.º 3300 del 25.11.1997

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO

dal 15.11.1997 al 30.11.1997

APPROVAZIONE REGIONALE

decreto n.º 1865 del 23.11.1998

TESTO INTEGRATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE

VISTO: IL SINDACO

VISTO: IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA: DOTT. ARCH. ARMANDO GENTILE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA E RIETI
ARCHITETTO ARMANDO GENTILE N° 4241

c.so garibaldi, 347 – 86170 isernia – tel. 0865/451350

INDICE GENERALE

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art.	1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio	pag.	1
Art.	2 - Definizioni	pag.	2
Art.	3 - Parametri urbanistici ed edilizi	pag.	3
Art.	4 - Opere soggette a concessione	pag.	7
Art.	4bis - Opere soggette a concessione con atto d'obbligo	pag.	8
Art.	5 - Opere soggette ad autorizzazione	pag.	8
Art.	6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione	pag.	10
Art.	7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza	pag.	10
Art.	8 - Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi	pag.	10

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

Art.	9 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia	pag.	12
Art.	10 - Compiti della Commissione U.E	pag.	13
Art.	11 - Funzionamento della Commissione U.E.	pag.	13

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.	12 - Richiesta di concessione	pag.	15
Art.	13 - Documenti a corredo della domanda di concessione	pag.	16
Art.	14 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione	pag.	18
Art.	15 - Presentazione ed accettazione delle domande di concessione o autorizzazione	pag.	18
Art.	16 - Istruttoria preliminare della domanda	pag.	19
Art.	17 - Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione	pag.	19
Art.	18 - Lavori eseguitili senza progetto	pag.	20
Art.	19 - Progetti di massima	pag.	20

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art.	20 - Rilascio delle concessioni :	pag.	21
Art.	21 - Efficacia e validità della concessione Responsabilità	pag.	22
Art.	22 - Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni	pag.	22
Art.	23 - Deroghe	pag.	23

Art. 24 - Modalità per le autorizzazioni pag. 23
Art. 25 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni pag. 23
Art. 26 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione pag. 24
Art. 27 - Ricorso del richiedente al TAR pag. 24

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 28 - Inizio lavori e formalità da esperire pag. 25
Art. 29 - Controllo comunale sui lavori pag. 26
Art. 30 - Campionature delle tinte e rivestimenti. pag. 26
Art. 31 - Interruzione dei lavori pag. 26
Art. 32 - Ultimazione del rustico e dei lavori pag. 26
Art. 33 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari pag. 27
Art. 34 - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità pag. 27

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 35 - Segnalazioni, recinzione e illuminazione della zona dei lavori pag. 29
Art. 36 - Scarico dei materiali, demolizioni, pulizia delle strade adiacenti pag. 29
Art. 37 - Responsabilità degli esecutori delle opere pag. 30
Art. 38 - Rimozioni delle recinzioni su suolo pubblico pag. 30

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 39 - Salubrità del terreno pag. 31
Art. 40 - Isolamento dall'umidità pag. 31
Art. 41 - Isolamento termico pag. 32
Art. 42 - Isolamento fonico pag. 32
Art. 43 - Classificazione delle acque pag. 33
Art. 44 - Modalità di scarico delle acque pag. 33
Art. 45 - Rifornimento idrico pag. 33
Art. 45bis - Impianto elettrico pag. 34
Art. 46 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi pag. 34
Art. 47 - Eliminazione dei fumi, vapori, esalazioni pag. 35
Art. 48 - Impianti speciali pag. 35
Art. 49 - Impianti per le lavorazioni insalubri pag. 35

CAPITOLO VIII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.	50 - Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m.24	pag.	36
Art.	51 - Centrali termiche	pag.	36
Art.	52 - Autorimesse	pag.	37
Art.	53 - Nulla-osta dei Vigili del Fuoco	pag.	38
Art.	54 - Criteri di sicurezza per impianti domestici a gas liquefatti	pag.	38
Art.	55 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento	pag.	39
Art.	56 - Rinvio a leggi particolari	pag.	39

CAPITOLO IX

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABILTABILITA' O L'AGIBILITA'

Art.	57 - Classificazione dei locali	pag.	40
Art.	58 - Caratteristiche dei locali	pag.	41
Art.	59 - Classificazione dei piani	pag.	42
Art.	60 - Soffitti inclinati e soppalchi	pag.	42
Art.	61 - Piani seminterrati	pag.	42
Art.	62 - Piani interrati	pag.	43
Art.	63 - Sottotetti	pag.	43
Art.	64 - Locali integrativi per la residenza	pag.	43

CAPITOLO X

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

Artt.	65-79 - Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"	pag.	44

CAPITOLO XI

PRESCRIZIONI VARIE

Art.	80 - Norme di buona costruzione	pag.	46
Art.	81 - Zoccolature	pag.	46
Art.	82 - Elementi aggettanti	pag.	46
Art.	83 - Intercapedini	pag.	47
Art.	84 - Coperture	pag.	47
Art.	85 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati	pag.	48
Art.	86 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili	pag.	48

Art. 87 - Marciapiedi e porticati pag. 49
Art. 88 - Recinzioni pag. 49
Art. 89 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua pag. 49
Art. 90 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo pag. 50

CAPITOLO XII

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

Art. 91 - Aspetto e manutenzione degli edifici pag. 51
Art. 92 - Elementi di finitura esterna degli edifici pag. 51
Art. 93 - Antenne radio-televisive pag. 52
Art. 94 - Decoro e arredo urbano pag. 53
Art. 95 - Mostre, vetrine e insegne in genere pag. 53
Art. 96 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico pag. 54
Art. 97 - Tabelle e numeri civici pag. 54
Art. 98 - Esecuzione di opere su edifici di interesse storico o ambientale pag. 54
Art. 99 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico pag. 54
Art. 100 - Zona verdi e parchi pag. 55
Art. 101 - Parcheggi pag. 55

CAPITOLO XIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Art. 102 - Norme edilizie pag. 56
Art. 103 - Norme igieniche pag. 56
Art. 104 - Impianto di riscaldamento e acqua calda pag. 57
Art. 105 - Manutenzione delle abitazioni rurali pag. 57
Art. 106 - Collegamenti alla viabilità pag. 57
Art. 107 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti pag. 57
Art. 108 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità pag. 59
Art. 109 - Ispezioni dell'ufficiale sanitario: sanzioni pag. 59
Art. 110 - Stalle e concimaie pag. 59

CAPITOLO XIV

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Art. 111 - Modalità per l'installazione pag. 60
Art. 112 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari pag. 60

Art. 113 - Domande di concessione con atto d'obbligo pag. 61
Art. 114 - Documentazione a corredo delle domande pag. 61
Art. 115 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari pag. 62
Art. 116 - Parcheggi e strade interne pag. 63
Art. 117 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari pag. 63
Art. 118 - Attrezzature tecnologiche pag. 64
Art. 119 - Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari pag. 65
Art. 120 - Divieti pag. 65
Art. 121 - Complessi ricettivi preesistenti pag. 66

CAPITOLO XV

DISCIPLINA PER LE CAVE

Art. 122 - Modalità pag. 67

CAPITOLO XVI

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

Art. 123 - Significato di lottizzazione pag. 68
Art. 124 - Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazioni non autorizzate pag. 68
Art. 125 - Redazione dei progetti di lottizzazione. pag. 69
Art. 126 - Domanda di lottizzazione e documenti da allegare pag. 69
Art. 127 - Contenuto delle convenzioni pag. 70
Art. 128 - Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità pag. 71
Art. 129 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione pag. 71
Art. 130 - Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni pag. 71
Art. 131 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione pag. 72
Art. 132 - Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni pag. 72
Art. 133 - Penalità per inadempienze, svincoli del la cauzione pag. 72
Art. 134 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio pag. 72

CAPITOLO XVII

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

Art. 135 - Campeggi liberi occasionali pag. 74
Art. 136 - Sosta continuata di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico pag. 74
Art. 137 - Installazione di strutture trasferibili precarie e gonfiabili pag. 74

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1
Contenuto ed ambito del regolamento edilizio

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

Al fine di agevolarne la lettura e la corretta applicazione, esso presuppone la suddivisione dell'intero territorio comunale in ambiti e categorie omogenee divise per classi d'intervento; in alcuni articoli si farà' quindi riferimento a:

A) - ZONE RESIDENZIALI:

Nucleo edilizio esistente I
- "A" - centro storico
- "B" - completamento e ristrutturazione

Zone "C" - nuova espansione

B) - ZONE PER ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

C) - ZONE PER ATTIVITAI AGRICOLE

D) - ZONE PER USO PUBBLICO

E) - STRADE

F) - ZONE SOGGETTE A VINCOLI SPECIALI

ART. 2
Definizioni

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

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

3) **Ricostruzione** - Si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) **Ampliamento** - Si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) **Soprelevazione** - Si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) **Ristrutturazione edilizia** - Si intende il complesso di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi Sostitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) **Ristrutturazione urbanistica** - Si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistíco-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.

8) **Restauro e risanamento conservativo** - Si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad 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 dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) **Manutenzione ordinaria** - Si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

10) **Manutenzione straordinaria** - Si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;

nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

11) **Disposizione planovolumetrica degli edifici** - La "disposizione planovolumetrica" degli edifici, che rappresenta di norma uno degli elementi costitutivi degli strumenti urbanistici esecutivi del PDF, non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.
Essa, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulata in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie. In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente una "impostazione planovolumetrica di base". Quest'ultima, nell'ambito della cubatura consentita dallo strumento urbanistico, rappresenta l'involucro massimo entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione.

ART. 3
Parametri urbanistici ed edilizi (*)

1) **St - Superficie territoriale** (Ha) - Si intende quella riferita agli interventi urbanistici esecutivi, cosi come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, o la superficie minima di intervento necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo sempre secondo le indicazioni dello strumento urbanistico generale.

2) **IT - Indice di fabbricabilità territoriale** (MC/Ha) - Si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

3) **Sf - Superficie fondiaria** (mq) - Per "superficie fondiaria", in caso di strumento urbanistico esecutivo, si intende la parte di superficie risultante sottraendo da quella territoriale, così come precedentemente definita, la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti o previste nello strumento urbanistico generale e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e per quella primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico(**).

4) **If - Indice di fabbricabilità fondiario** (mc/mq) - Si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

5) **Sm - Superficie minima del lotto** (mq) - Si intende quella relativa all'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o nel caso di intervento urbanistico esecutivo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

6) **Sul - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria** (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le

quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

7) **Su2 - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria** (mq) - Tale superficie comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto previsto, zona per zona, dalle norme dello strumento urbanistico generale.

8) **Rc - Rapporto di copertura** (mq/mq) - Si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie fondiaria. Deve essere misurato considerando per superficie fondiaria quella di cui al parametro **Sf** e per superficie coperta quella di seguito definita.

9) **Sc - Superficie coperta di un edificio** (mq) - Si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate, fuori terra ed entro terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, inclusi i porticati.

10) **Su - Superficie utile** (mq) - Si intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani, fuori terra ed entro terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, escludendo solamente le cantine, i depositi e le autorimesse se completamente internate, i porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, i balconi completamente aperti o almeno aperti su due lati e i servizi tecnici.

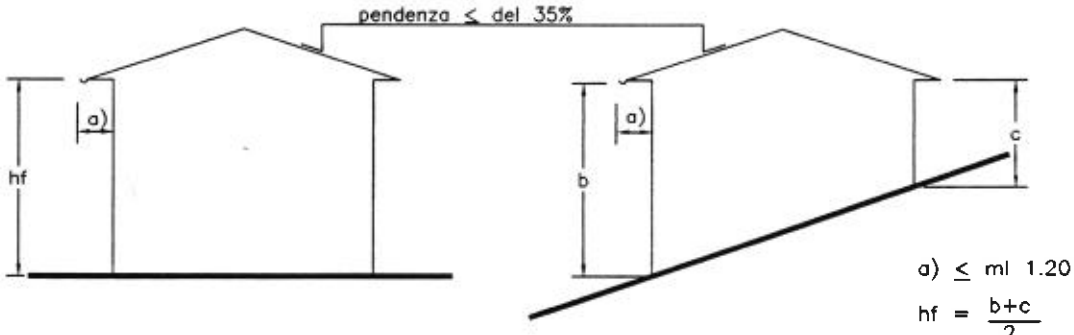
11) **Sa - Superficie utile abitatile** (mq) - Si intende la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; sono compresi gli spazi per armadi a muro.

12) **V - Volume di un edificio** (mc) - Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entroterra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiore al 35%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
Qualora i porticati non siano di uso pubblico nel calcolo dei volumi la superficie deve essere considerata per intero. (comma così modificato in sede di approvazione)
Per i porticati o porzioni di essi, i sottotetti e i volumi tecnici deve essere trascritto, prima del rilascio della concessione, regolare vincolo che impedisca qualsiasi genere di chiusura o differente uso degli stessi.
Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

13) **Hf - Altezza delle fronti di un edificio** (m) - Si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dalla linea

CALCOLO ALTEZZA FRONTI DEGLI EDIFICI – (Art. 3 punto 13)

Caso A

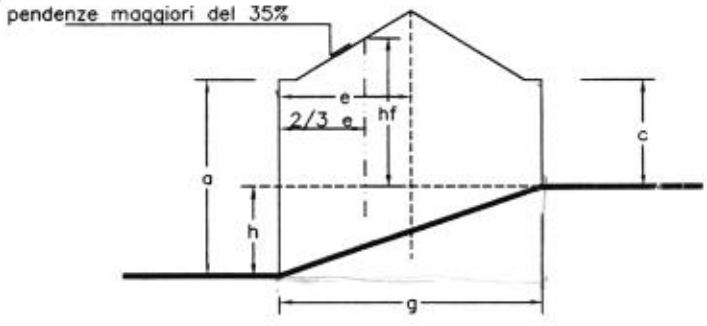


a) ≤ ml 1.20

a) ≤ ml 1.20

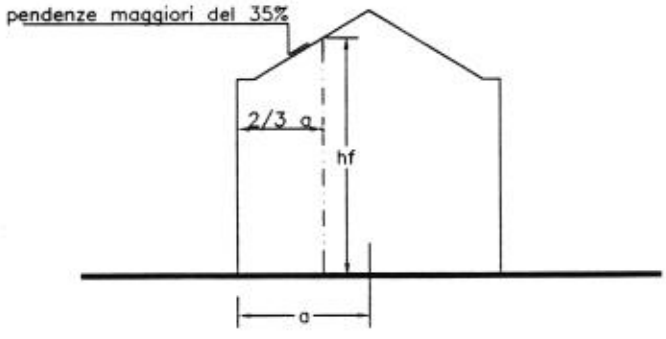
$hf = \frac{b+c}{2}$

Caso B



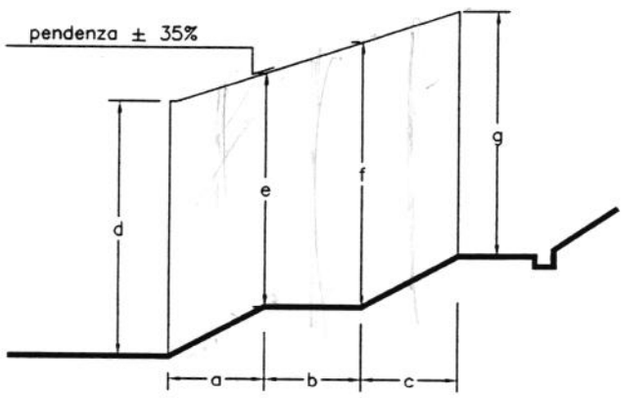
altezza fronte = hf + h/2

Caso C



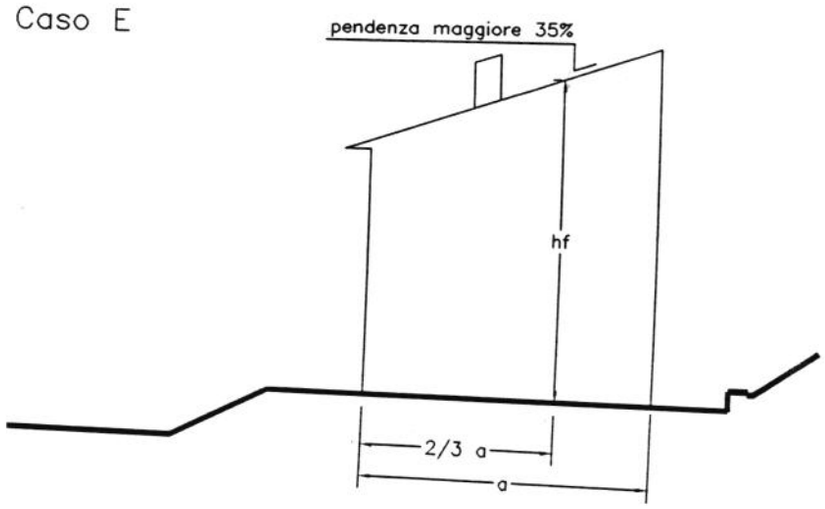
CALCOLO ALTEZZA FRONTI DEGLI EDIFICI – (Art. 3 punto 13)

Caso D

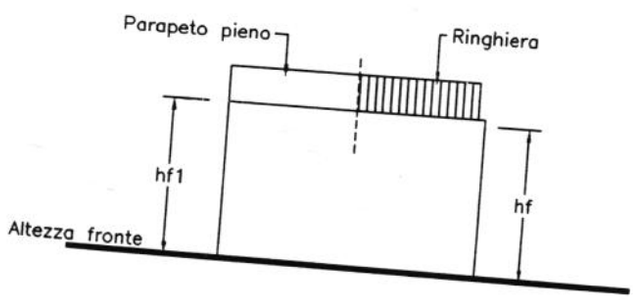


$$hf = \left[\frac{(d+e)}{2} + \frac{(e+f)}{2} + \frac{(f+g)}{2}\right] x 1/3$$

Caso E



Caso F



inferiore di gronda del tetto; nel caso in cui la pendenza del tetto superi il 35%,l'altezza va misurata fino ai due terzi della proiezione verticale del tetto stesso, sia il sottotetto abitabile o meno.
Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla ' differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.
L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dagli strumenti urbanistici, o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.
Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezza; la maggiore di tali altezze per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% ovvero di 2 metri l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze cosi ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona.
Se la costruzione è "terrazzata", l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m.5.
Il profilo del terreno, a sistemazione avvenuta, non deve, rispetto al piano di campagna preesistente, superare in sbancamento i m.3 e in riporto a m.2; tali interventi sono ammissibili solo se necessari per la natura del terreno stesso.

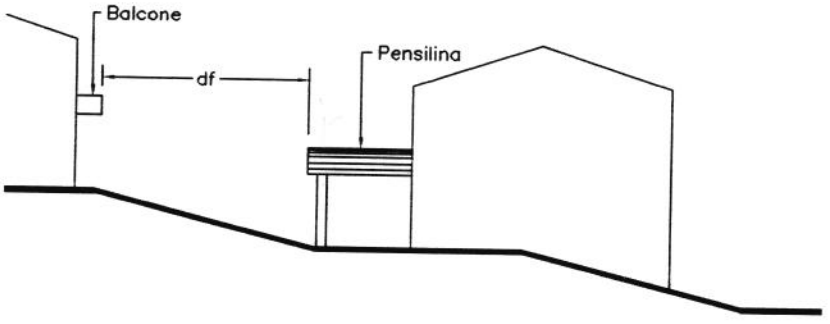
14) **H - Altezza della costruzione** (m) - Si intende la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro **Hf**, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

15) **Df - Distanza tra le fronti** (m) - Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei modi riportati nei grafici(Art.3 pag. ---). E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto pari alla massima altezza prevista per le varie zone. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta.
Tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano entrambe prive di finestre.
La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a m.10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche.

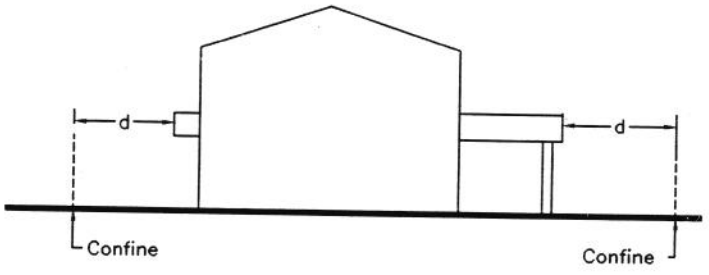
16) **D - Distanza dai confini e dal filo stradale** (m) - Si intende la distanza tra la proiezione del fabbricato misurata nei modi riportati nei grafici vedi (Art.3 pag.)
E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza massima degli edifici.
La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a m 5,00.
Sono ammesse costruzioni in aderenza, a confine di proprietà con esclusione di costruzioni sul limite di zona a meno di diversa indicazione in cartografia.

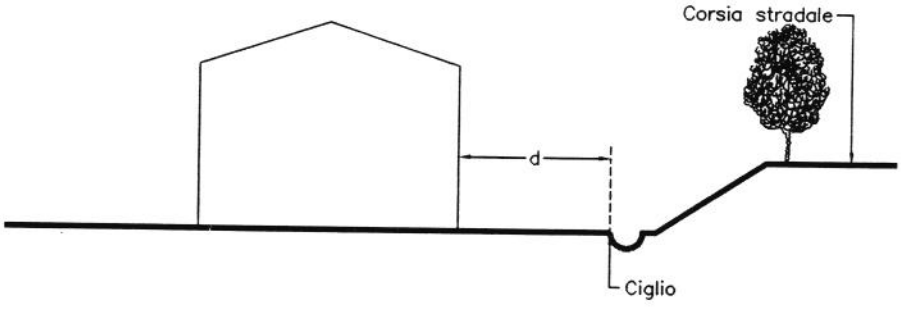
17) **N - Numero dei piani** - Si intende il numero dei piani abitatili compreso l'eventuale piano in ritiro, il seminterrato, se abitatile ed il sottotetto, se abitatile.

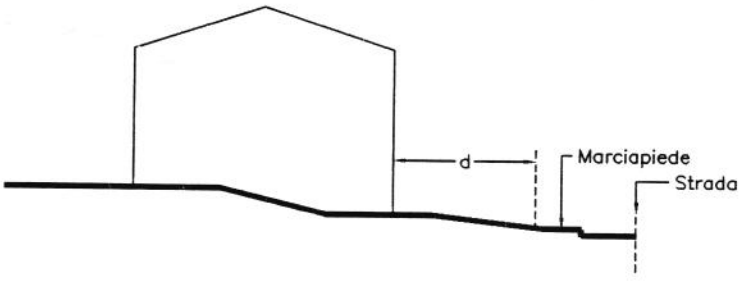
DISTANZA TRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – (Art. 3 punto 15)



DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRADALE – (Art. 3 punto 16)







18) **Lm - Lunghezza massima delle fronti** - Si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19) **Spazi interni agli edifici** - Si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
In particolare:
   a) **Patio** - Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00;
   b) **Chiostrina** - Si intende uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00;
   c) **Cavedio** - Si intende uno spazio interno per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

20) **Indice di piantumazione (n/ha)** - Si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

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

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

VT - Volume totale dell'edificio (mc)
Il volume totale dell'edificio, in mc vuoto per pieno, di cui all'art.18 della legge n.513/77, si calcola considerando la superficie coperta per ogni piano fuori terra, con esclusione delle superfici relative:
- *alle aree porticate di uso collettivo, per la parte non eccedente il 4% della superficie utile abitabile;*
- *alle logge, anche se incassate ed ai cavedi;*
- *ai volumi tecnici realizzati al di sopra del piano di calpestio dei terrazzi di copertura, limitatamente alle cabine idriche, ai vani scala ed ai locali per motori ed extra-corsa degli ascensori;*
- *ai volumi non praticabili compresi all'interno di eventuali coperture a tetto: nel caso in cui nel sottotetto siano realizzati alloggi o vani cantina, il volume relativo viene computato attribuendo al solaio di copertura lo spessore convenzionale di cm.25.*

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

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

(**) Le opere di urbanizzazione sono definite dalla legge 29/4/64 n.847, modificata dall'art.44 della legge 22.10.71 n.865.
Esse sono:

A) opere di urbanizzazione primaria:
- *strade residenziali;*
- *spazi di sosta o parcheggio;*
- *fognature;*
- *rete idrica;*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*
- *pubblica illuminazione;*
- *spazi di verde attrezzata.*

B) opere di urbanizzazione secondaria:
- *asili nido e scuole materne;*
- *scuole dell'obbligo;*
- *mercati di quartiere;*
- *delegazioni comunali;*
- *chiese ed altri edifici per servizi religiosi;*
- *impianti sportivi di quartiere;*
- *centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;*
- *aree verdi di quartiere.*

ART. 4
Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 5, partecipa agli oneri ad essa relativi (ai sensi della legge del 28.1.78 n.10 e legge n.47 del 28.2.85 e integrazioni successive) e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

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

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente art.2;
d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo cosi come definiti al precedente art.2;
e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali ed agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.;
f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
g) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a pubblico transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
h) scavi e rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;
i) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
l) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
m) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

ART. 4 bis
Opere soggette a concessione con atto d'obbligo

L'Amministrazione comunale può, quando richiesto dal concessionario, ricorrere all'istituto della concessione con atto d'obbligo o concessione convenzionata per le opere di cui al precedente articolo 4.

Considerato il particolare tipo di trasformazione urbanistica tale tipo di concessione è comunque dovuta:

a) per l'installazione e attrezzatura di complessi turistici complementari, quali campeggi, asili per mobili destinati ad alloggi temporanei e simili;
b) per la lottizzazione di aree e piani particolareggiati di qualunque tipo di iniziativa sia pubblica che privata;

Oltre a quanto disposto in materia dalla normativa vigente (nazionale e regionale) la concessione deve essere sempre integrata da specifico atto d'obbligo unilaterale regolarmente trascritto, con il quale il concessionario si lì impegna ad osservare le condizioni stabilite nella convenzione tipo ed a corrispondere, nel termine stabilito, la quota relativa alle opere di urbanizzazione ovvero ad eseguire direttamente le opere stesse.

ART. 5
Opere soggette ad autorizzazione D.I.A. – d.P.R. 380/01

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

A) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
B) i lavori e le attività di cui appresso:

1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
2) la sosta continuata di roulottes e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili; (art. 137)
4) tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
5) i depositi di materiale su aree scoperte;
6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo, o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
8) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente art.2;
12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;
15) lo spostamento di pareti divisorie per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;
16) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
17) il collocamento di inferriate, di antenne radiotelevisive e ripetitori ed impianti ricetrasmittenti;
18) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati rivati di valore naturalistico o ambientale;
19) la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
20) il collocamento o la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
21) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
22) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
23) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

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

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

ART. 6
Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art.4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art.4, i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico:

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

ART. 7
Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisionali di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la richiesta di concessione di cui al successivo art.12.

ART. 8
Contributo per il rilascio della concessione e destinazione dei proventi

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione di Consiglio

comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle 15 opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

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

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

Tale fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive e a collaudo avvenuto delle opere stesse.

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

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

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

CAPITOLO II

COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

ART. 9
Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia

La commissione Urbanistico-Edilizia comunale è composta da :

A - **Membri di diritto:**

1) dal Sindaco o dall'Assessore all'Urbanistica o ai Lavori Pubblici da lui delegato, che la presiede;
2) dall'Ufficiale sanitario o da un suo delegato;
3) dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato.

B - **Membri elettivi:**

4) da due consiglieri comunali, uno designato dalla maggioranza e uno dalla minoranza del Consiglio comunale;
5) da un architetto, un ingegnere civile, da un agronomo designati dal Consiglio comunale e da un *esperto ambientale da nominare ai sensi della L.R. 16/94;* (integrazione inserita in corso ~~di approvazione~~)
6) da un geologo designato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dall'ordine professionale; viene invitato quando vengono trattati strumenti urbanistici generali ed esecutivi, concessioni riguardanti l'attività estrattiva, ecc.

10

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

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

I membri elettivi restano in carico tre anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

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

Ai membri sia elettivi che di diritto è attribuito un gettone di presenza, la cui entità è fissata all'inizio di ogni triennio dal Consiglio comunale, in misura non maggiore di quello previsto per le Commissioni delle Amministrazioni dello Stato; in caso di residenza fuori del Comune è previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

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

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

Il Sindaco o l'Assessore all'urbanistica o ai lavori pubblici delegato, nella qualità di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio

comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

I membri tecnici della Commissione Edilizia non possono esercitare attività, professionale privata sul territorio di Miranda.

ART. 10
Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

La Commissione deve esprimere parere al Sindaco:

a) sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale o Piano di fabbricazione, dei Piani Particolareggiati, dei Piani di Zona per l'edilizia economica e popolare, ecc.;
b) sulle proposte di varianti al presente Regolamento edilizio e sue interpretazioni;
c) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale; sui progetti di opere e servizi pubblici;
d) sulle richieste di concessione a eseguire le opere e i lavori di cui all'art.4;
e) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.5 punto A) (lottizzazioni di terreno a scopo edilizio) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
f) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al PDF ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la concessione edilizia;
g) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
h) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali;
l) sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche alle norme relative alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Il parere della Commissione Urbanistica-Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio

ART. 11
Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

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

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 7 giorni.

Le adunanze della Commissione Urbanistico-Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la metà più uno dei commissari, oltre il Tecnico comunale con funzioni consultive.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parità prevale il voto del Presidente; il tecnico Comunale non ha diritto di voto.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento che cura l'istruttoria ai sensi del successivo art.16, deve richiedere il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al primo comma del successivo art.16 e redigere una relazione scritta

al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. (comma così sostituito in corso di approvazione)

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

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

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 60 giorni dal completamente dell'istruttoria preliminare di cui al successivo art.16. (comma così sostituito in corso di approvazione)

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

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

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

L'eventuale parere negativo o richiesta di integrazioni deve essere motivato con richiamo a tutte le norme ostative.

CAPITOLO III

RICHIESTA E ISTRUTTORIA DELLA CONCESSIONE E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 12
Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.4 vanno redatte in carta da bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

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

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

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

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da integrare successivamente con altre nel numero richiesto.

ART. 13
Documenti a corredo della domanda di concessione

Alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto, per lo meno in tre copie, costituito dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a l:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;
2) planimetria quotata della zona, dalla quale risulti l'ubicazione della proprietà oggetto della richiesta di concessione, la larghezza ed il nome delle strade esistenti adiacenti, le proprietà confinanti ed i nomi dei relativi proprietari; le altezze e distanze degli edifici circostanti; lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e le indicazioni degli alberi d'alto fusto esistenti; la documentazione fotografica dell'area in triplice copia;
3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a 6 mesi ovvero dichiarazione sostitutiva di diritto di proprietà ;
4) planimetria del lotto recante:
   a) ove esistente gli estremi dell'approvazione comunale della lottizzazione della quale il lotto stesso faccia eventualmente parte;
   b) l'indicazione degli edifici e delle proprietà confinanti;
   c) l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio coperto e scoperto e la sistemazione dell'area non edificata;
   d) l'andamento altimetrico dell'area e di quelle limitrofe;
   e) la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
   f) l'indicazione del tipo di recinzione;
5) piante quotate dei singoli piani, compresi quelli interrati, delle fondazioni e delle coperture, con l'indicazione delle costruzioni terminali (volumi tecnici) e della destinazione dei singoli locali;
6) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza che contempli anche i distacchi dai fabbricati confinanti e con i profili del terreno prima e dopo la prevista sistemazione;
7) prospetti esterni, con le quote dei piani e delle coperture, riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne;
8) eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti, siano essi a gasolio, a gas o alimentati da fonti energetiche alternative;
9) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;
10) computo dei volumi previsti e verifica della compatibilità con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente;
11) relazione illustrativa dettagliata dello stato di fatto e la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque meteoriche, nere e luride;
12) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala adeguata, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

I disegni debbono essere a semplice tratto e in scala non inferiore 1:1.000 per quelli del n.2, a l:500 per quelli del n.4 e a l:100 per quelli dei nn. 5, 6 e 7.

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

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

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:100 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica in triplice copia.

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

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

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

La domanda di concessione deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, dell'Ispettorato dipartimentale delle Foreste, della Sovrintendenza alle Antichità e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del DPR 24.7.77 n. 616 nonché dell'autorizzazione, ove il caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato e/o altri Enti interessati e nel rispetto di eventuali nuove norme sopravvenute.

Per le concessioni convenzionate deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dal Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

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

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata entro gg.30 dal parere della C.E. previo accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo per la quale sia necessaria una preventiva autorizzazione (art. 5, punto A lottizzazione), la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione di cui sopra; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione, deve essere allegata copia dell'autorizzazione suddetta.

ART. 14
Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende chiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 5, punto B), deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo, contenente l'indicazione del nome, cognome ed indirizzo nonché la firma del richiedente.

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

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

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

A corredo della domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

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

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

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

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

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

ART. 15
Presentazione e accettazione delle domande di concessione o autorizzazione

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

a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;

b) data del ricevimento della domanda stessa;

c) nome e cognome di chi per conto del Comune l'ha ricevuta.

ART. 16
Istruttoria preliminare della domanda
(articolo così riformulato in sede di approvazione)

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizio ai sensi e per gli effetti dell'art.14 della legge 7 agosto 1990 n.241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma precedente, il parere della Commissione Edilizia.

Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma precedente e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

La Concessione Edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al primo comma, qualora il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico-edilizio e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma precedente, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale del Molise, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del Commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

ART. 17
Istruttoria relativa alla domanda di concessione o autorizzazione

L'esame delle domande di concessione o autorizzazione deve avvenire seguendo il numero progressivo di presentazione di cui al precedente art. 15.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione o l'autorizzazione di cui al (punto A) del precedente articolo 5 -lottizzazioni) devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima del rilascio all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi: - Ufficiale sanitario; - Ufficio Tecnico comunale; - Commissione Urbanistico-Edilizia

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al punto B) del precedente art. 5 ., devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima del rilascio, all'esame del Tecnico comunale.

ART. 18
Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli 13 e 14 non vige per le opere di giardinaggio e sistemazioni di spazi privati sempreché non comportino opere murarie o rimodellamento del terreno, ovvero abbattimento di alberi; recinzioni di terreni che non fiancheggiano spazi pubblici, opere temporanee per attività, di ricerca del sottosuolo, opere connesse a servizi di reti di pubblici servizi.

ART. 19
Progetti di massima

E' consentito, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV

RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDIWA' DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

ART. 20
Rilascio delle concessioni

Il rilascio della concessione da parte del Sindaco è subordinato, ad eccezione dei casi previsti dalla legislazione vigente, nelle more di approvazione dello strumento urbanistico al rispetto delle norme del presente Regolamento.

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

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

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

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

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa concessione.

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

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

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

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da due copie dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 21
Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

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

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

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

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

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

ART. 22
Decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

La concessione ha la durata di un anno e si intende decaduta se entro 360 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

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

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

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

Qualora entro i termini suddetti per i inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

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

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

La concessione deve inoltre intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
b) di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti al progetto non preventivamente autorizzate;
c) il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 23
Deroghe
(articolo così riformulato in sede di approvazione)

Il Sindaco, ovvero responsabile appositamente incaricato, nei casi e modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico. ***Non sono derogabili le densità edilizie e le destinazioni d'uso prescritte per la zona***, in linea con quanto disposto dalle circolari ministeriali (847/56 - 518/69 - 25/70) e dall'indirizzo giurisprudenziale corrente in materia.

ART. 24
Modalità per le autorizzazioni

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

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

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

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

ART. 25
Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

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

L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso,

l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

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

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazione di elaborati alterati;
b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

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

ART. 26
Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

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

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

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

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

La presente norma di regolamento non si applica per interventi in edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n.1497.

ART. 27
Ricorso del richiedente al TAR

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

CAPITOLO V

ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

ART. 28
Inizio dei lavori e formalità da esperire

1) - Nucleo Edilizio Esistente (zone "A' - "B")

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

a) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare;
b) in caso di demolizione e ricostruzione, la fissazione di termini inamovibili che permettano successivamente un riscontro per la volumetria ed altezza esistente precedente alla demolizione;
c) i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonchè quelle indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto ove esista, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, il direttore dei lavori può' eseguire direttamente quanto richiesto.

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

Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonchè il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni.

Il direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata RR al Sindaco e all'Assessorato Regionale all'Urbanistica Sezione Comuni Sismici ai sensi dell'art.8 della L.R. 15/86.

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

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

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni il cui inizio non sia stato comunicato almeno 10 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

Per le restanti zone del territorio comunale, a parte casi particolari, valutati in sede di C.E. i punti a),b),c) del presente articolo non sono obbligatori.

ART. 29
Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

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

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

ART. 30
Campionature delle tinte e dei rivestimenti

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

ART. 31
Interruzione dei lavori

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

ART. 32
Ultimazione del rustico e dei lavori

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

Il Direttore dei Lavori, ovvero il concessionario, ad ultimazione dei lavori deve chiedere al Comune, la visita definitiva per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di concessione o di autorizzazione, si intende il completamente integrale di ogni parte del progetto, ovvero secondo definizione della L. 47/85.

ART. 33
Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti.

ART. 34
Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

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

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

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

- certificato di eseguito collaudo da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, se richiesto;
- certificato di collaudo per le costruzioni in conglomerato cementizio ai sensi della legislazione vigente;
- certificato di collaudo LR 15/86.

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

a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;
b) che la costruzione o l'opera sia conforme al progetto approvato;
c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e le condizioni apposte alla concessione o autorizzazione;
d) che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
e) che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice e armato;
f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
g) che siano state rispettate le norme antincendio, e in genere di sicurezza delle costruzioni;
h) che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Per gli interventi previsti per gli edifici danneggiati dagli eventi sismici del 7 e 11 maggio 1984 la suddetta normativa si intende integrata e/o modificata da quella emanata a seguito dei suddetti eventi.

Gli accertamenti sono svolti dal Tecnico comunale e dall'Ufficiale sanitario, secondo le rispettive competenze, entro 30(trenta) giorni dalla data del ricevimento della domanda.

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

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità viene rilasciato dal Sindaco entro 60 (sessanta) giorni dalla data del ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare dell'opera abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

Qualora il concessionario non richieda il certificato di abitabilità e/o agibilità entro 180 giorni dalla fine dei lavori o non comunichi la fine dei lavori stessi, il Sindaco, scaduto il termine di validità della concessione, deve comunque far eseguire un sopralluogo da parte dei funzionari comunali ai fini della verifica dello stato di esecuzione dell'opera e della rispondenza alla concessione.

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

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

ART. 35
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

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

Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI.

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

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

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

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

ART. 36
Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

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

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

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

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

ART. 37
Responsabilità degli esecutori delle opere

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

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

ART. 38
Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

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

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

CAPITOLO VII

PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 39
Salubrità del terreno

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

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

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

La C.E. ove lo ritenga opportuno può richiedere ad integrazione della documentazione già nota uno studio eseguito da un geologo che attesti la effettiva salubrità dell'area interessata.

ART. 40
Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art.57, come Al e Sl devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati, nel successivo art.57, come A2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo pari a 30 cm., indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

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

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

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

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.83.

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

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

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

ART. 41
Isolamento termico

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

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

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

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

Per tutte le nuove costruzioni realizzate nelle varie Z.T.O., ai fini del rilascio del certificato di abitabilità deve essere comprovato il rispetto delle norme emanate in materia di contenimento dei consumi energetici;

Per gli edifici esistenti privi di impianto di riscaldamento, sarà opportuno intervenire su tutte le superfici disperdenti con provvedimenti quali:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti esterne;
- miglioramento della tenuta degli infissi esterni.

Nel caso di realizzazione di impianto di riscaldamento esso dovrà essere dimensionato nel rispetto delle norme in materia di contenimento dei consumi energetici.

ART. 42
Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art.57 come Al-A2-SI e S2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

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

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

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

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

ART. 43
Classificazione delle acque

In base ai contenuti della legislazione vigente le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- **acque meteoriche:** comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- **acque nere:** comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio, compiuti da imprese artigiane o commerciali;
- **acque luride:** sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;
- **acque inquinanti:** sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

ART. 44
Modalità di scarico delle acque

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

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

Le acque luride, di cui al precedente articolo, ove non esista la rete fognante, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonchè alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non Inferiore a m.3 dalle murature perimetrali.

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

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

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

ART. 45
Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati, in base al successivo art.57, come A1-A2 e S1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

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

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

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

ART. 45 bis
Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come A ed S nel successivo art. 57, deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

ART. 46
Deposito temporaneo di rifiuti solidi

- Nucleo edilizio esistente zona "A'

Data la configurazione urbanistica del centro abitato, in detta zona risulta alquanto problematico realizzare una razionale e capillare dislocazione di contenitori per i rifiuti urbani, cosi come la raccolta giornaliera e discarica degli stessi.

Ciò nonostante, entro un congruo termine, il Comune predisporrà a proprie cura e spese un piano per una adeguata ubicazione di appositi contenitori in punti di raccolta il più possibile fruibili sia per gli utenti che per il personale comunale addetto allo svuotamento.

Le caratteristiche di detti contenitori saranno tali da garantire buoni risultati sotto il profilo igienico, pratico, e durevolezza, nonché sotto il profilo estetico in quanto gli stessi sono dei veri e propri elementi di arredo urbano.

Gli stessi saranno diversificati per generi di rifiuti.

- Zone di completamente e ampliamento "B" e "C"

In tali zone il deposito andrà nazionalizzato in modo da agevolare tutte le operazioni connesse posizionando i e contenitori in luoghi accessibili e tali da non creare ostacoli alla visibilità e circolazione lungo le strade e piazze avendo nel contempo particolare cura nella scelta degli stessi.

- Altre zone territoriali

Vale quanto detto al punto precedente.

ART. 47
Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati, nel successivo art.57, come Al e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico sulla copertura del fabbricato.

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

Tutti i locali classificati, nel successivo articolo 57, come Sl sprovvisti di apertura all'esterno, devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata ossia con scarico sulla copertura. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

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

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

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

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

ART. 48
Impianti speciali

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

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

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

Eventuali condotti, che per motivi tecnici devono essere posti . all'esterno, dovrà' essere assicurata una valida soluzione tecnica e architettonica da valutare in sede di C.E.

ART. 49
Impianti per le lavorazioni insalubri

Impianti di tale tipo saranno oggetto di particolare attenzione e l'attivazione degli stessi sarà' vietata qualora ricorrano presupposti di nocumento della salute pubblica.

CAPITOLO VIII

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 50
Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a m.24

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

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

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

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

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

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

6) tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con auto-scala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e comunque condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VVFF (dimensioni minime: larghezza ed altezza m.4).

ART. 51
Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

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

2) il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a

quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

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

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

B) - Centrale termica a gas di rete:

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

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

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

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

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

ART. 52
Autorimesse

Secondo la normativa vigente sono distinte in:

1) AUTORIMESSE AVENTI CAPACITA' DI PARCAMENTO NON SUPERIORE A NOVE AUTOVEICOLI
2) AUTORIMESSE AVENTI CAPACITA' DI PARCAMENTO SUPERIORE A NOVE AUTOVEICOLI

1.1 **caratteristiche delle autorimesse di tipo misto con numero di veicoli non superiore a nove**

- le strutture portanti orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo R 60 e, se di separazione, almeno REI 60;

- le eventuali comunicazioni ammissibili con i locali a diversa destinazione, facenti parte dell'edificio nel quale sono inserite, devono essere protette con porte metalliche piene a chiusura automatica; sono comunque vietate le comunicazioni con i locali adibiti a deposito di sostanze esplosive e/o infiammabili;
- la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a m.2; - l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno del tipo REI 30; - ogni box deve avere aperture di areazione permanenti .in alto e in basso di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta.

1.2 **caratteristiche delle autorimesse di tipo isolato con numero di veicoli non superiore a nove**

- le strutture verticali e orizzontali devono essere realizzate con materiali non combustibili; - la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta; - l'altezza del locale non deve essere inferiore a m.2; - l'eventuale suddivisione in box deve essere realizzata con materiali non combustibili; - ogni box deve essere areato come sopra;

2.1 **Per le caratteristiche delle autorimesse con capacita' di parcamento superiore a nove veicoli si applica la normativa specifica vigente. l'approvazione dei relativi progetti è subordinata al nulla-osta preventivo del Comando Provinciale dei VV.FF.**

ART. 53
Nulla-osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità di cui al precedente articolo 34 del presente Regolamento, nel caso di edifici di altezza superiore a m 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (ricettivi, ricre4tivi, culturali, commerciali, comunitari, ecc.)

ART. 54
Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

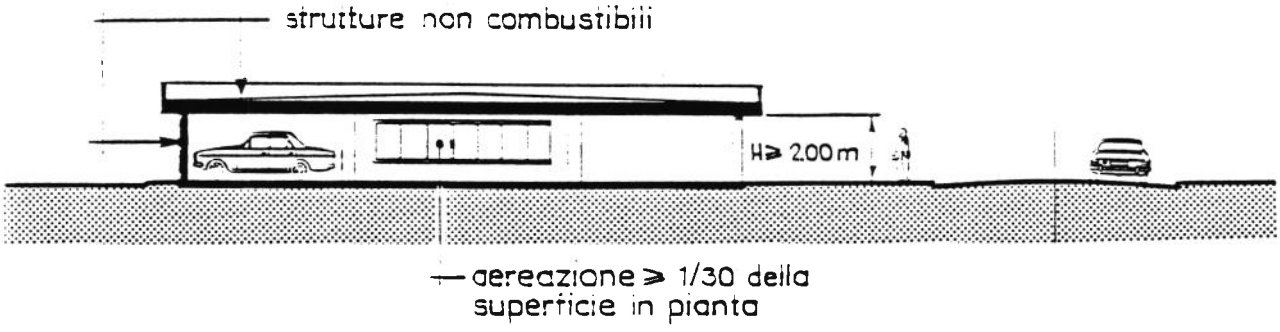
Gli impianti per usi domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare ai seguenti requisiti:

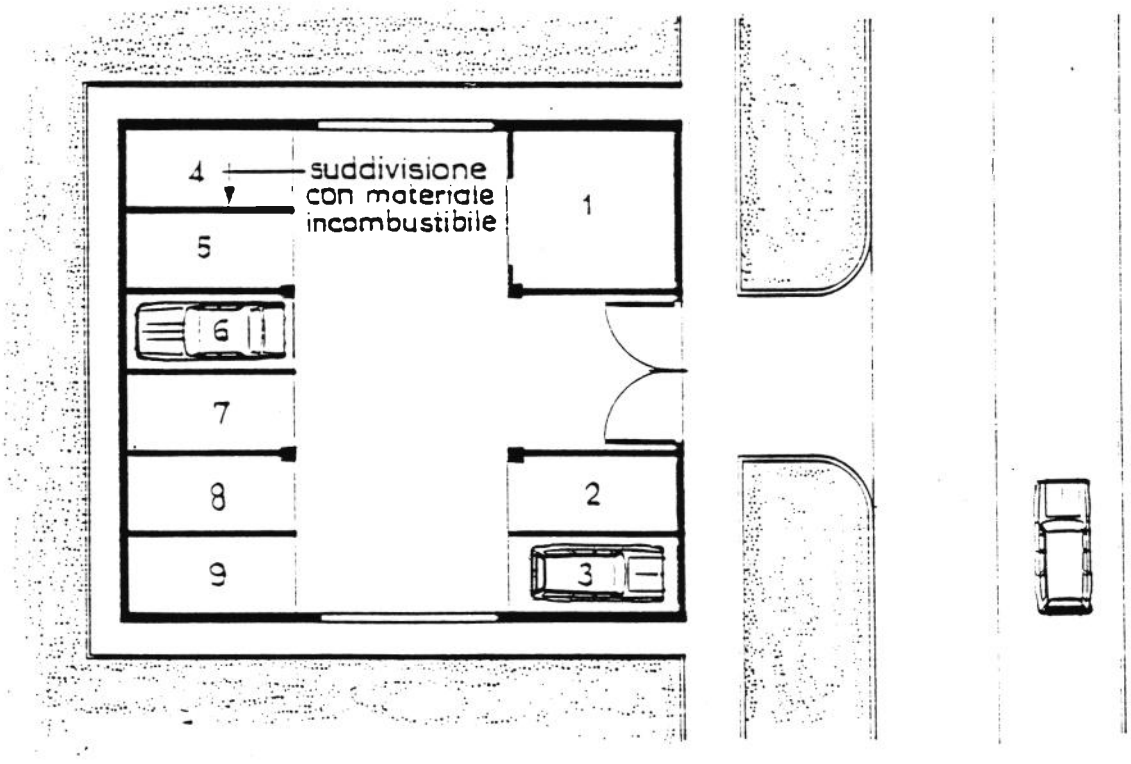
a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati permanentemente verso l'esterno;

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

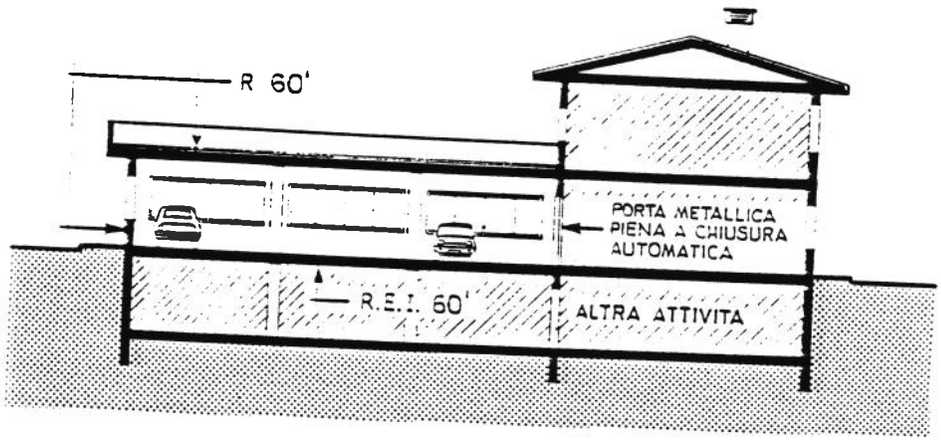
AUTORIMESSE DI TIPO ISOLATO CON NUMERO DI VEICOLI FINO A NOVE

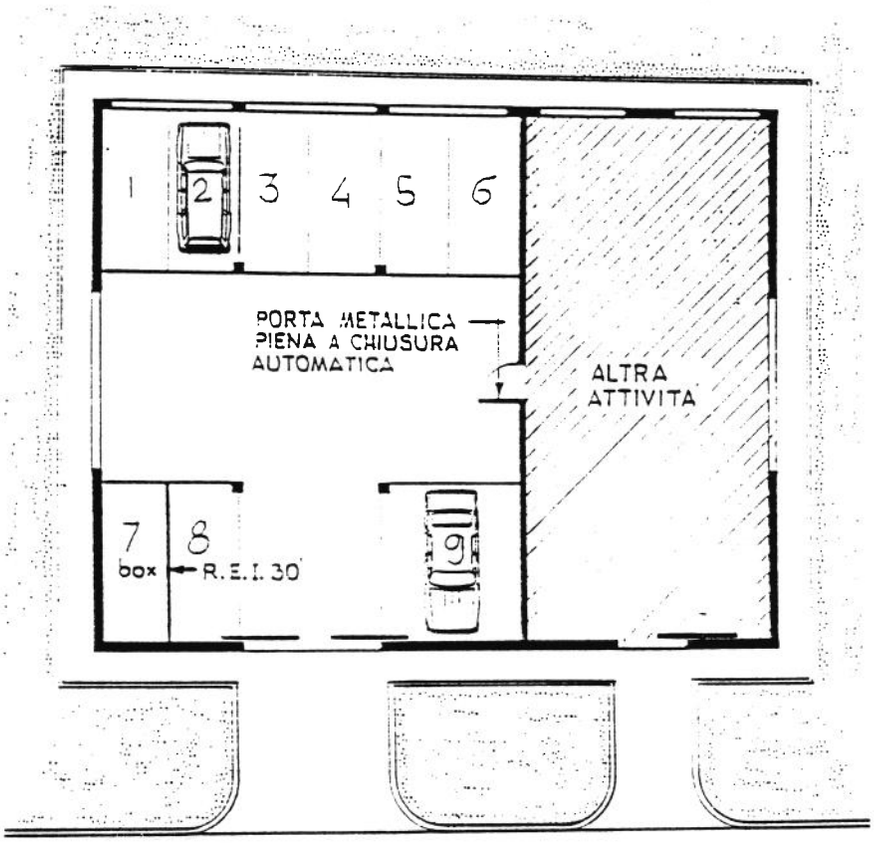
(Art. 52 punto 1.2)





AUTORIMESSE DI TIPO MISTO CON NUMERO DI VEICOLI FINO A NOVE (Art. 52 punto 1.1)





N.B. - La eventuale suddivisione interna in box dovrà essere realizzata con strutture di tipo R.E.I. 30'



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

ART. 55
Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

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

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

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

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

ART. 56
Rinvio a leggi particolari

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

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

CAPITOLO IX

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

ART. 57
Classificazione dei locali

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

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

La categoria **A1** comprende:

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

La categoria **A2** comprende:

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

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

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

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

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

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

ART. 58
Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) **Altezze minime**

1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art.57, non deve essere inferiore a m.2,70.
Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali altezze devono intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria A2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 nel precedente art.57, non deve essere inferiore a quella contenuta in leggi e/o regolamenti specifici per il tipo di attività svolta nel locale.

B) **Illuminazione e ventilazione**

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

I locali di categoria A1 devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.
L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.
I locali di categoria A2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria A1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.
Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, ammettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq.0,80.

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

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

Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

ART. 59
Classificazione dei piani

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

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e S3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria Al e a2, appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

ART. 60
Soffitti inclinati e soppalchi

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

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

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

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

ART. 61
Piani seminterrati

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

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

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, a quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 62
Piani interrati

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

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

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

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

ART. 63
Sottotetti

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

Quelli non abitabili, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, possono essere utilizzati come depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

In corrispondenza della copertura dei volumi destinati a lavanderie e stenditoi coperti, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art.58, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve essere sempre opportunamente coibentato.

Gli eventuali abbaini a filo di falda sono ammessi solo se necessari per l'accesso al piano di copertura (integrazione inserita in corso di approvazione)

ART. 64
Locali integrativi per la residenza

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

ART. 78 Legge n° 104 del 5/2/92

CAPITOLO X

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

ART. 65
Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"

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

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

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme specifiche esplicitate nei grafici che seguono relativi a:

ART. 66 - Percorsi pedonali

ART. 67 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

ART. 68 - Accessi

ART. 69 - Piattaforma di distribuzione

ART. 70 - Scale

ART. 71 - Rampe

ART. 72 - Ascensori

ART. 73 - Corridoi e passaggi

ART. 74 - Porte

ART. 75 - Pavimenti

ART. 76 - Locali igienici

ART. 77 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

ART. 78 - Impianti telefonici

ART. 79 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Nel **nucleo edilizio esistente** quanto contenuto nelle norme che regolano la disciplina innanzi richiamata, data la configurazione e la particolare struttura urbanistica del centro, certamente non è di facile attuazione; pur tuttavia, in sede di esame, la Commissione Edilizia ha il compito di verificare se esistono o meno le condizioni tecniche per poter attuare tutti gli accorgimenti in materia, e, nel caso in cui la stessa C.E. ne ravveda la possibilità, ha facoltà di obbligare il progettista ad introdurre quelle modifiche necessarie per uniformarsi alla normativa vigente in materia.

Nel caso di effettiva impossibilità dovuta a vari fattori, si cercherà comunque di agevolare con ogni mezzo gli anziani e i portatori di handicap.

Le suddette norme si intendono prescrittive per il recupero e la progettazione ex-novo di edifici pubblici.

CAPITOLO XI

PRESCRIZIONI VARIE

Divieti:

- **Su tutto il territorio comunale è** tassativamente vietata l'apertura e/o la coltivazione di cave di materiale arido.
- **Nel nucleo edilizio esistente è** vietata l'installazione anche temporanea di baracche in lamiera e manufatti simili a ad uso privato che possano creare ostacoli di qualsivoglia natura, e nuocere al decoro dell'ambiente, fatte salve quelle proprie dei cantieri edili per la durata degli stessi.

Il Sindaco ha l'obbligo di far rimuovere quelle esistenti.

ART. 80
Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici. Inoltre devono essere rispettate anche le prescrizioni specifiche della normativa antisismica.

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

Il Sindaco ha l'obbligo di ordinare che vengano rispettate tutte le norme ed i regolamenti.

ART. 81
Zoccolature

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Urbanistica-Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

ART. 82
Elementi aggettanti

Nel **nucleo edilizio esistente** nessun aggetto maggiore di cm 10 può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali ad esempio porte, gelosie e persiane.

Significato dei grafici

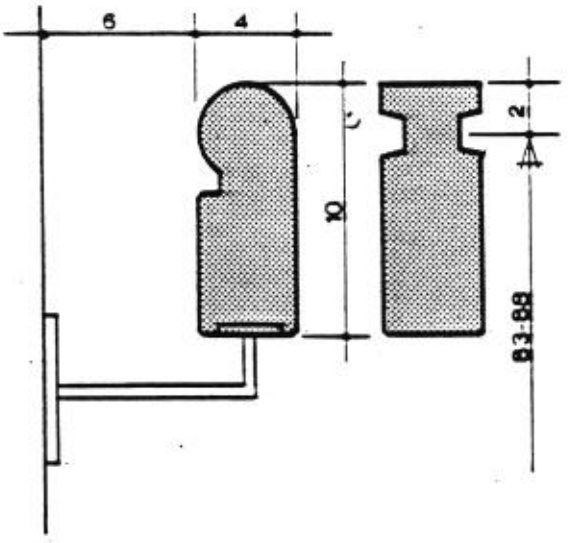
Dettagli relativi a corrimano di facile presa e a sostegni per facilitare i movimenti nei locali igienici.

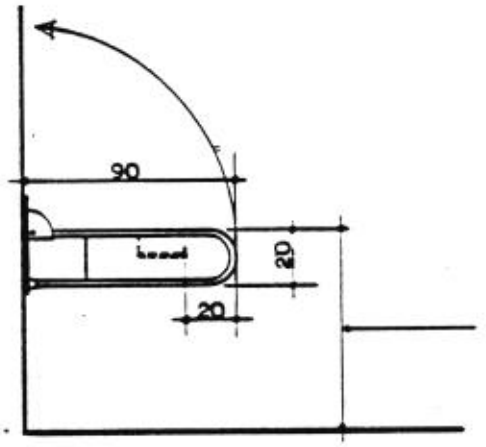
Riferimento alla Legislazione nazionale

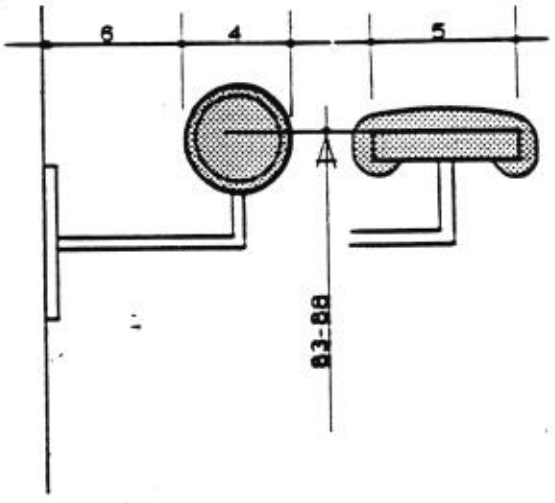
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 9, 10, 14 e 17;

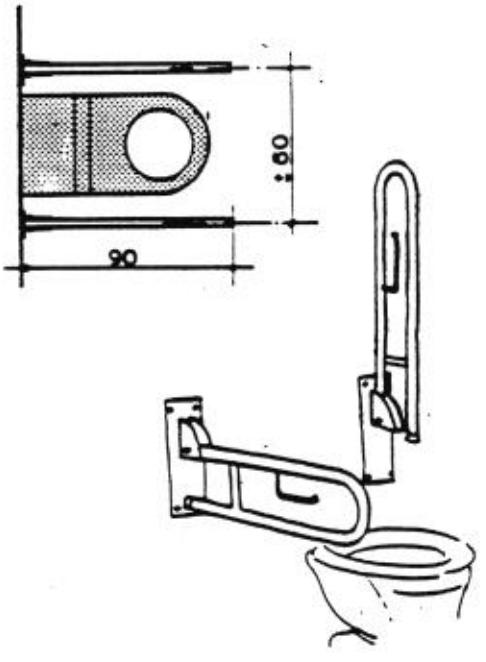
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 70 e 76









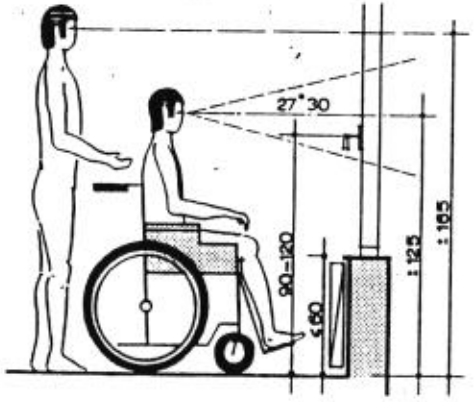
Significato dei grafici

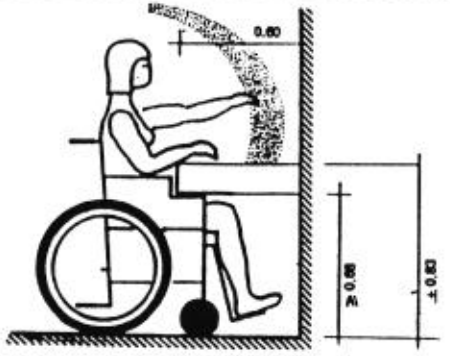
Dimensioni e caratteristiche ottimali per finestre: l'altezza ridotta del parapetto facilita la possibilità di visione verso l'esterno; i comandi per l'apertura devono essere facilmente raggiungibili e di agile uso.

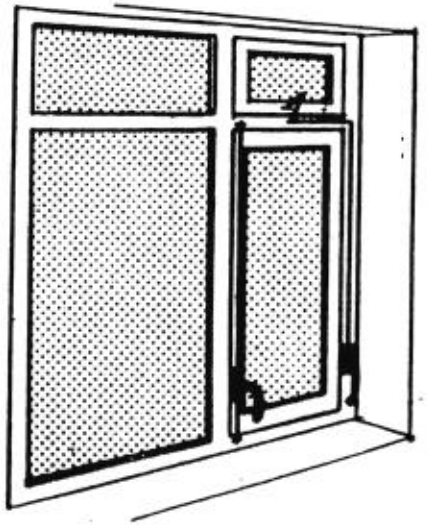
Sono riportate anche le dimensioni ottimali per un piano di lavoro o di studio con cassetto.

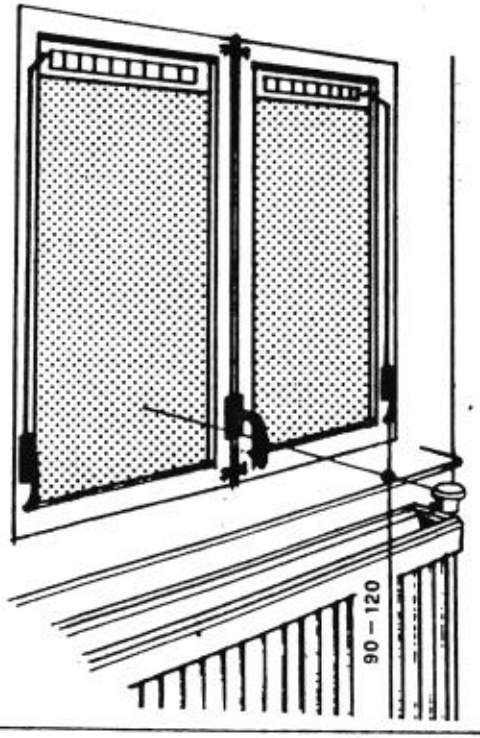
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 17 e 18;









Significato dei grafici

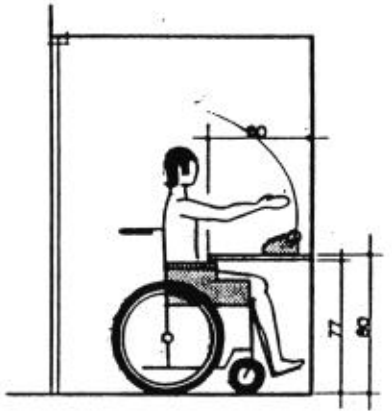
Esempi e dimensioni di cabina telefonica o di posto telefonico agibile anche ad handicappati su sedia a rotelle ed apposito spazio in sala per spettacoli per consentire la frequenza anche ad handicappati.

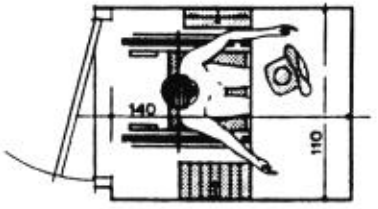
Riferimento alla Legislazione nazionale

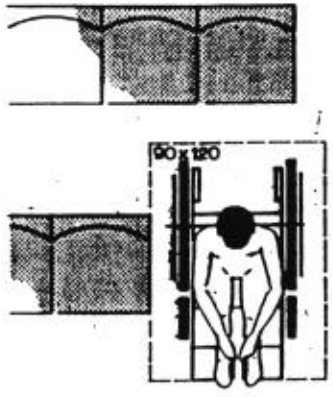
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26;

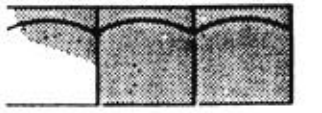
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

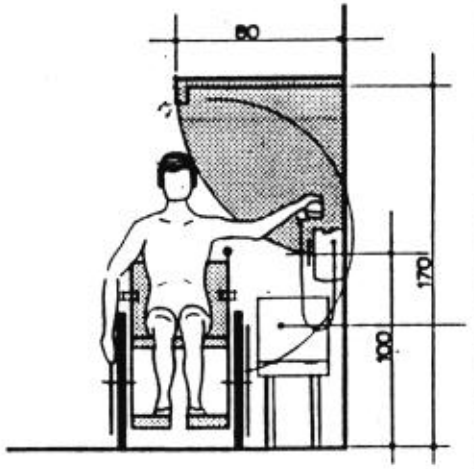
Articolo 78











Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con l'apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati in modo da rimanere all'interno del filo esterno del muro.

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

L'aggetto non potrà' comunque essere superiore ad 1/10 della larghezza stradale.

Si ricorrerà preferibilmente all'apertura di balconi con ringhiera a filo esterno del muro.

In **tutte le altre zone escluse quindi le zone "A" e "B"** balconi in aggetto e pensiline sono consentiti su strade pubbliche semprechè, le stesse siano di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) maggiore o uguale ai m 8,00, se edificate su entrambi i lati e ai m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero, nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a m 4,50.

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

Gli aggetti in questione, ivi compresi i bow-window, devono comunque essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Qualsiasi aggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini, che rispetto alle distanze dai fabbricati frontisti.

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

ART. 83
Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, deve essere dotata, possibilmente, di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore a cm 60. E' opportuno che l'intercapedine sia ispezionabile.

ART. 84
Coperture

Nucleo edilizio esistente - zone "A" e "B":

In tali zone le coperture hanno rilevanza fondamentale in quanto, con le loro articolazioni ed aspetti tipologici caratterizzano in modo preponderante tutto il nucleo esistente; pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse, nonché alla forma, che sebbene con tagli irregolari dovuti alla configurazione del sito o del fabbricato, dovrà, riproporre il più possibile le tipologie e forme di quelle esistenti.

Nell'esame dei progetti da parte della C.E verrà posta particolare attenzione a tal riguardo.

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

Altre zone del territorio

Valgono le considerazioni fatte per le zone "A" e "B", pur tuttavia potranno essere adottate soluzioni architettoniche di tipo diverso da valutare in sede di esame del progetto; è ammessa, previa autorizzazione, l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa.

ART. 85
Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

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

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

ART. 86
Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

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

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

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

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

ART. 87
Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0,3'0.

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

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

Larghezze inferiori sono ammesse dietro apposito parere dato dalla C.E.

ART. 88
Recinzioni

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

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.

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

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

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

ART. 89
Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

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

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

ART. 90
Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

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

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

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAPITOLO XII

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

ART. 91
Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici posti sulle pareti esterne devono perseguire una idonea soluzione architettonica al fine di attenuare il più' possibile l'effetto di detrattori ambientali.

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

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

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

ART. 92
Elementi di finitura esterna degli edifici

Per tutte le nuove costruzioni, le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, vale quanto appresso:

Nucleo edilizio esistente: Zone "A" e "B"

- **Murature a vista:** potranno essere realizzate in pietra locale e malta cementizia con ricorsi in mattoni secondo normativa sismica, oppure con blocchi di cls antisismici opportunamente trattati, oppure in mattoni pieni tipo San Marco o simili; nella loro realizzazione dovrà porsi estrema cura nella realizzazione dei giunti e nella tessitura del materiale scelto.
- **Tinteggiature esterne:** sono vietate le tinte a base di quarzo plastico e simili e permettere la traspirazione; saranno da preferire le tinte ottenute con ossidi o altro nell'impasto dell'ultimo strato di intonaco; prima di dare luogo alla loro esecuzione gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della

rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e/o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione di esse. Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

- **Intonaci:** di tipo tradizionale rifiniti con fratazzo a spugna; sono vietati gli intonaci a rinzaffo grosso; potranno contenere nel proprio impasto ossidi per colorazioni anche di tonalità diverse sullo stesso prospetto purché le stesse servano ad evidenziare gli elementi architettonici presenti.
- **Rivestimenti:** saranno vietati i rivestimenti in ceramica lastre di amianto e prodotti similari; sono ammessi rivestimenti e/o elementi in pietra che riconducano percettivamente a tipologie tradizionali.
- **Pietre da taglio:** usate per la realizzazione di portali, soglie, stipiti ecc. dovranno avere adeguato spessore e finitura non lucida; saranno in pietra locale ovvero in travertino, pietra serena, peperino, graniti purché' non lucidati. Nel caso di ristrutturazione vanno conservati e riutilizzati tutti gli elementi in pietra esistenti.
- **Infissi:** i portoncini d'ingresso saranno in legno oppure in legno e ferro; le finestre e i balconi saranno anch'essi preferibilmente in legno, per essi potranno essere usati anche infissi in metallo colorato oppure in alluminio sempreché gli stessi non siano anodizzati o lasciati del loro colore naturale; sono tassativamente vietati gli infissi e le tapparelle in pvc.
- **Parapetti e balaustre:** dovranno essere in ferro a semplice disegno e profili leggeri;
- **Pensiline su ingressi:** dovranno anch'esse avere un disegno leggero con struttura preferibilmente in ferro e copertura in materiali trasparenti quali policarbonato ovvero in materiali naturali o in coppi.
- **Gronde e discendenti:** possibilmente in rame oppure in lamiera zincata. Sono tassativamente vietate le gronde in plastica.

In tutte le altre zone del territorio valgono le limitazioni delle zone "A" e "B"; al fine di garantire una maggiore libertà, espressiva è comunque possibile derogare da esse valutando in sede di esame del progetto le diverse soluzioni adottate e qualora ve ne fosse la necessità ricercando, di concerto con il progettista, soluzioni alternative.

ART. 93
Antenne radio-televisive

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

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

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

ART. 94
Decoro e arredo urbano

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

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

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

Risulta opportuno uno studio specifico per la scelta e/o progettazione di tutti gli elementi di arredo urbano in modo tale da garantire un discorso organico su tutto il territorio comunale.

ART. 95
Mostre, vetrine e insegne in genere

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

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

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

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

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

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

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

ART. 96
Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Il Sindaco può autorizzare, quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale ai danni del vicino, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune, l'apposizione di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade prive di marciapiede.

Le stesse non possono essere situate ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede.

Ai fini dell'inserimento nel contesto architettonico ambientale, valgono le norme di cui all'art.95.

ART. 97
Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

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

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

ART. 98
Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089 oltre l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

ART. 99
Rinvenimenti di Opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistici, storico ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a far sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

ART. 100
Zone verdi e parchi

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

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

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzato.

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

ART. 101
Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione; nel caso di destinazione extraresidenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.,) deve essere rispettato quanto previsto dal comma b, art.5, del DI 2-4-1968, n.1444.

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

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

CAPITOLO XIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

ART. 102
Norme edilizie

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

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

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

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a m.1,00. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

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

ART. 103
Norme igieniche

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

Le cisterne sono permesse solo per uso diverso dal potabile.

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

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente art.45.

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

ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come SI nel precedente art.57, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art.44.

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

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

I locali destinati all'allevamento di animali devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

ART. 104
Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

L'amministrazione comunale deve, anche ai sensi della legislazione vigente, incentivare tali installazioni.

La loro progettazione deve comunque tenere conto dell'ambiente circostante ricercando soluzioni che si integrino correttamente.

ART. 105
Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art.91, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

ART. 106
Collegamenti alla viabilità

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

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

ART. 107
Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

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

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

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

2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.44;

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

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

5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm.20.
Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

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

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

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

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

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

ART. 108
Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 109
Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere all'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni site nei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

ART. 110
Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m.30,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento, o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza minima di m. 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua, e da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno 30 metri.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità.

Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie, non sono permessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di m.100 da qualunque abitazione e non meno di m. 500 da pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAPITOLO XIV

DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI)

Tale disciplina si ritiene necessaria in quanto il territorio comunale è a forte vocazione turistica; inoltre alcune aree e borghi Dovrebbero essere utilizzate per incentivare lo sviluppo dell'agriturismo, ed altre potrebbero essere interessate da servizi di tipo stagionale a carattere provvisorio

ART. 111
Modalità per l'installazione

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi turistici e/o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, è subordinata a concessione con atto d'obbligo di cui al precedente art. 4-bis.

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

ART. 112
Definizione di complessi turistici ricettivi complementari ad attrezzature provvisorie

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

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

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

a) Villaggi turistici - sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere tende, roulottes e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, "case mobili", ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati;
b) Campeggi - sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture.
c) attrezzature provvisorie - sono attrezzature di servizio provvisorio e/o a carattere stagionale, realizzate in legno o materiali affini, in località, oggetto di manifestazioni pubbliche o di interesse turistico-ambientale.

ART. 113
Domanda di concessione con atto d'obbligo

La domanda per l'allestimento di aree per villaggi turistici, campeggi e attrezzature provvisorie deve esplicitamente contenere:

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

ART. 114
Documentazione a corredo delle domande

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

a) corografia in scala l: 10.000 o l:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a l:500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
d) planimetria di progetto, come al precedente punto c), con 11 indicazione delle aree con le varie destinazioni d'uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.)
f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
g) dettagli esecutivi dei vari tipi di servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc.

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

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

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

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

ART. 115
Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari

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

La superficie effettiva utilizzabile per l'installazione delle unità mobili (tende, roulottes, ecc.) ovvero dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.), non deve superare 1/3 della superficie totale del complesso.

Della rimanente superficie, almeno la metà deve restare allo stato naturale, salvo eventuali piantumazioni o rimboschimento. Sulla restante superficie devono essere previsti i servizi e le attrezzature comuni relativi al complesso.

La cubatura realizzabile per detti servizi e attrezzature non può superare il valore di 0,05 mc/mq della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare il valore di 0,5 mc/mq della superficie dell'intero complesso; l'altezza massima non può superare i m.4,50.

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

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

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

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

E' consentita la parziale livellazione del terreno, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m.1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo IV.

E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 150 mq, qualora non esistano in loco.

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

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

Le piazzole per le unità mobili (tende, roulottes, ecc.), non possono avere superficie inferiore a mq.60.

Le piazzole per i manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri ("case mobili", bungalows, ecc.) non possono avere superficie inferiore a mq.120.

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

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

ART. 116
Parcheggi e strade interne

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

All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso è di regola vietata. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto.

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

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

ART. 117
Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari

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

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

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

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

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

Per le coperture deve essere vietato l'uso di materiali plastici, lamiere metalliche e similari.

Le altre attrezzature di uso comune, di cui al precedente art. 115, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a., in vista, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

ART. 118
Attrezzature tecnologiche

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

a) **Impianto idrico**

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscano una autonomia di almeno 24 ore.
Se il complesso ospita più di 300 persone tale quantità va aumentata di litri 10 a persona per ogni ulteriore 300 unità o frazione di 300. L'approvvigionamento idrico deve essere di acqua potabile o potabilizzata per una quantità minima di 60 lt/persona.
La distribuzione di acqua non potabile all'interno del complesso è consentita per i soli servizi igienico-sanitari con chiare ed evidenti indicazioni.

b) **Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche**

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.
La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) **Raccolta dei rifiuti**

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.
Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 100 litri di capacità ogni 6 piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 20 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m.100 da quella più lontana.
Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

d) **Impianto elettrico e di illuminazione**

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.
L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50m. l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni.

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

e) **Impianto antincendio**

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti e in modo da poter essere alimentato da ambedue i sistemi di fornitura dell'acqua (potabile e non potabile) per almeno 4 idranti. In alternativa può essere previsto un impianto autonomo con pompe sufficienti a garantire l'erogazione dei suddetti idranti.
In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m.50 dalla piazzola più lontana.
E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

ART. 119
Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari

Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani e alle persone con limitate o impedite capacità motorie, nell'ambito dei 15 complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché per una quota parte delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente Capitolo X.

In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art.76.

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

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

ART. 120
Divieti

E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari nelle zone non espressamente previste dallo strumento urbanistico vigente.

ART. 121
Complessi ricettivi complementari preesistenti

Per i complessi ricettivi complementari, ove esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento e ricadenti in zone destinate dallo strumento urbanistico alla realizzazione di tali attrezzature, il titolare, al fine di proseguire l'attività, deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di concessione con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

CAPITOLO XV

DISCIPLINA PER LE CAVE

ART. 122
Modalità

E' tassativamente vietata l'apertura di nuove cave su tutto il territorio comunale, è altresì vietata la coltivazione di quelle esistenti;

è consentita la sistemazione di quelle esistenti con interventi che recuperino e ridisegnino il profilo originario del sito ovvero ne ipotizzino un recupero per fini ricreativi, agricoli o di servizio collettivo;

per tali opere dovrà essere predisposto apposito progetto e relativa concessione edilizia.

CAPITOLO XVI

LOTTIZZAZIONI DI TERRENO A SCOPO EDILIZIO

ART. 123
Significato di lottizzazione

Sono lottizzazioni di terreno:

a) le utilizzazioni del suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, prevedano la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a destinazione residenziale, turistica, industriale, artigianale o commerciale, o comunque l'insediamento di abitanti o di attività in misura tale da richiedere la predisposizione delle opere di urbanizzazione tecnica o sociale occorrenti per le necessità dell'insediamento;

b) le iniziative comunque tendenti a frazionare i terreni, non compresi in piani particolareggiati di esecuzione né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica popolare, per renderli idonei ad accogliere insediamenti residenziali, turistici, industriali, artigianali o commerciali, . anche indipendentemente dalla previsione degli strumenti urbanistici vigenti;

c) i frazionamento a scopo edificatorio delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alle attività agricole;

d) qualunque frazionamento delle aree destinate dagli strumenti urbanistici alla formazione di spazi pubblici o di uso pubblico;

e) le iniziative tendenti a dotare di urbanizzazione i terreni non compresi in piani particolareggiati né in piani delle zone da destinare all'edilizia economica e popolare;

f) l'esecuzione anche parziale, da parte dei privati proprietari o per loro conto, di opere di urbanizzazione tecnica non strettamente necessaria alla conduzione dei fondi agricoli o all'accessibilità dì edifici già legittimamente realizzati.

In sede di rilascio di singola concessione, a l'amministrazione comunale è tenuta ad accertare che la stessa non sia soggettivamente ed oggettivamente collegata ad altre precedenti o contemporanee richieste di concessione edilizia, e ciò al fine di evitare che attraverso singole concessioni si dia attuazione a una lottizzazione di fatto.

ART. 124
Nullità dei contratti di compravendita nelle lottizzazione non autorizzate

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

Significato dei grafici

Esempi di soluzioni costruttive relative a soglie di porte ovvero porte-finestre, per evitare gradini o risalti tra pavimento interno e terrazza esterna o percorso pedonale esterno.

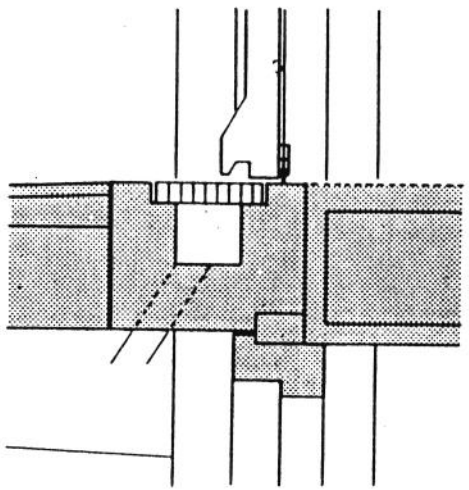
Qualora sia indispensabile prevedere una soglia con dislivello, esso non deve superare i cm 2,5.

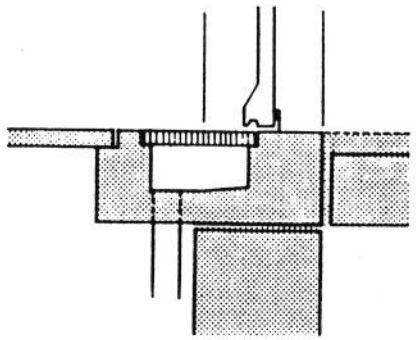
Riferimento alla Legislazione nazionale

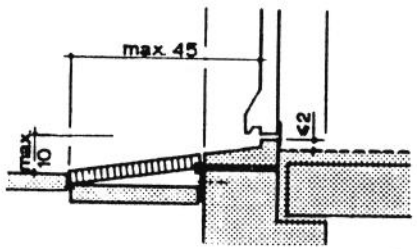
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 12 e 17;

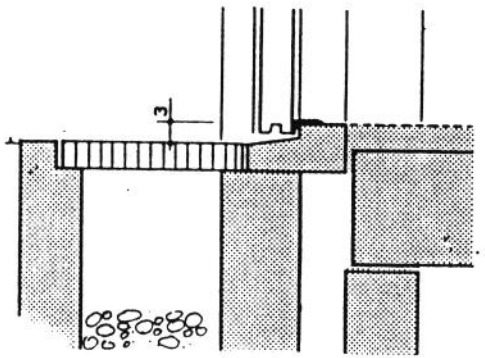
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

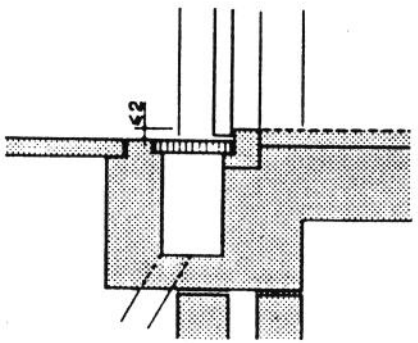
Articolo 68











Significato dei grafici

Esempi e dimensioni minime per camere da letto accessibili anche da handicappati su sedia o rotelle.

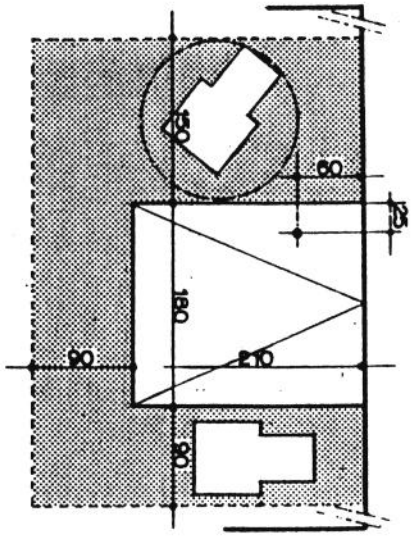
Analisi dei movimenti sedia-letto.

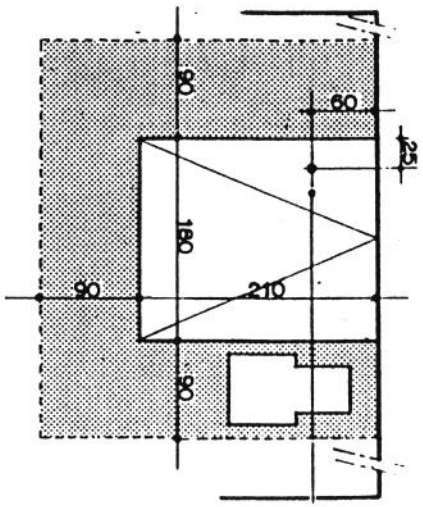
Riferimento alla Legislazione nazionale

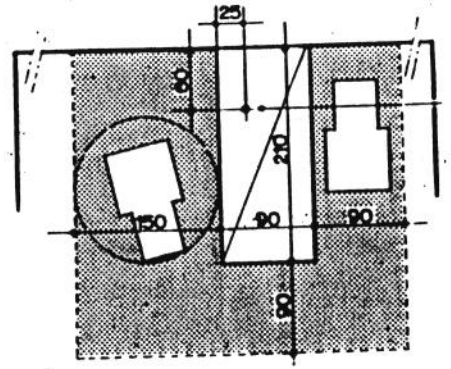
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

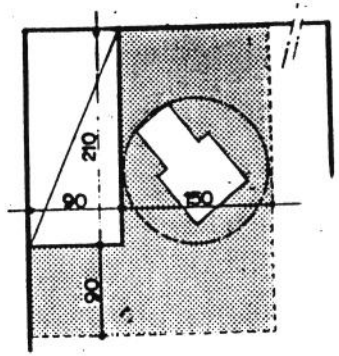
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

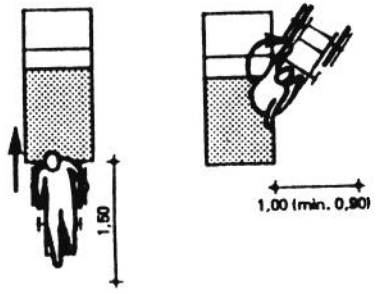
Articoli 74 e 77











Significato dei grafici

Esempi e dimensionamenti di servizi igienici agibili anche ad handicappati su sedia a rotelle con l'indicazione dei sostegni per facilitare i movimenti.

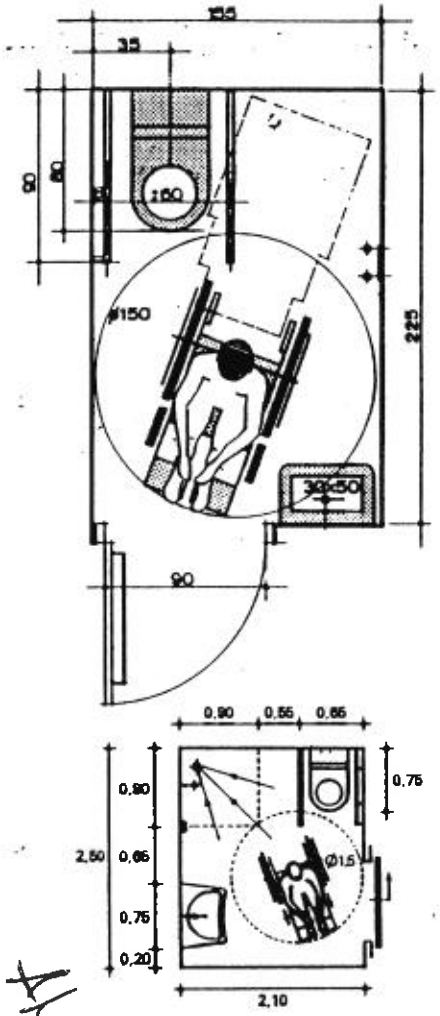
L'apertura delle porte è prevista verso l'esterno o scorrevole.

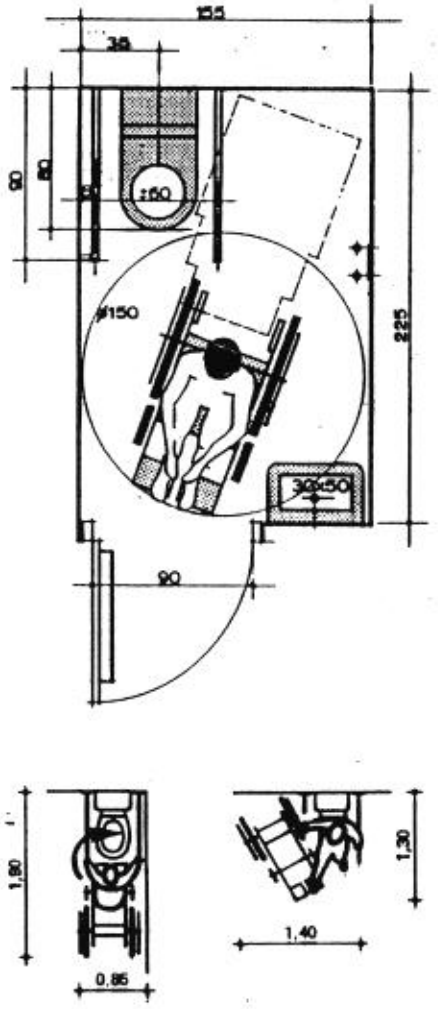
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74, 76 e 77





Significato dei grafici

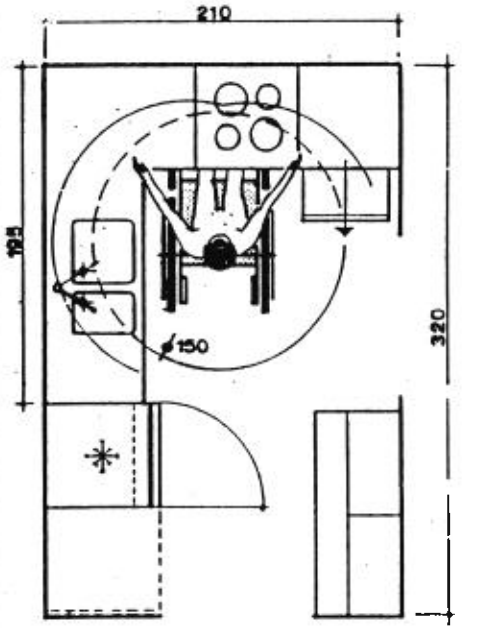
Esempi e dimensionamenti di cucine agibili anche da parte di handicappati su sedia a rotelle e schemi delle manovre e spostamenti più frequenti.

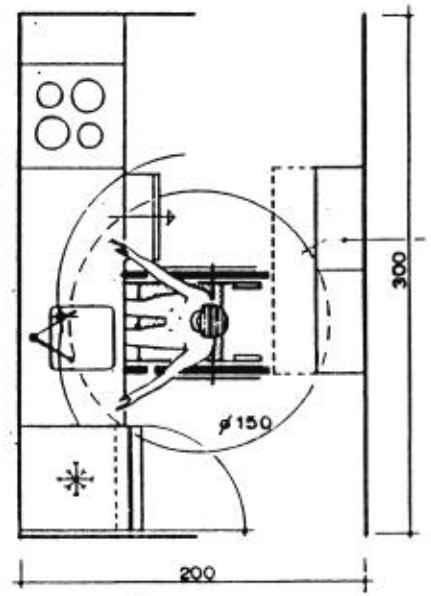
Riferimento alla Legislazione nazionale

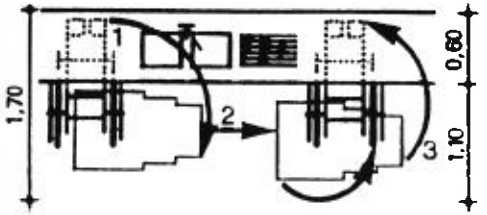
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 12, 16 e 17;

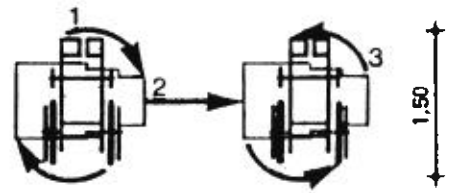
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74 e 77









Significato dei grafici

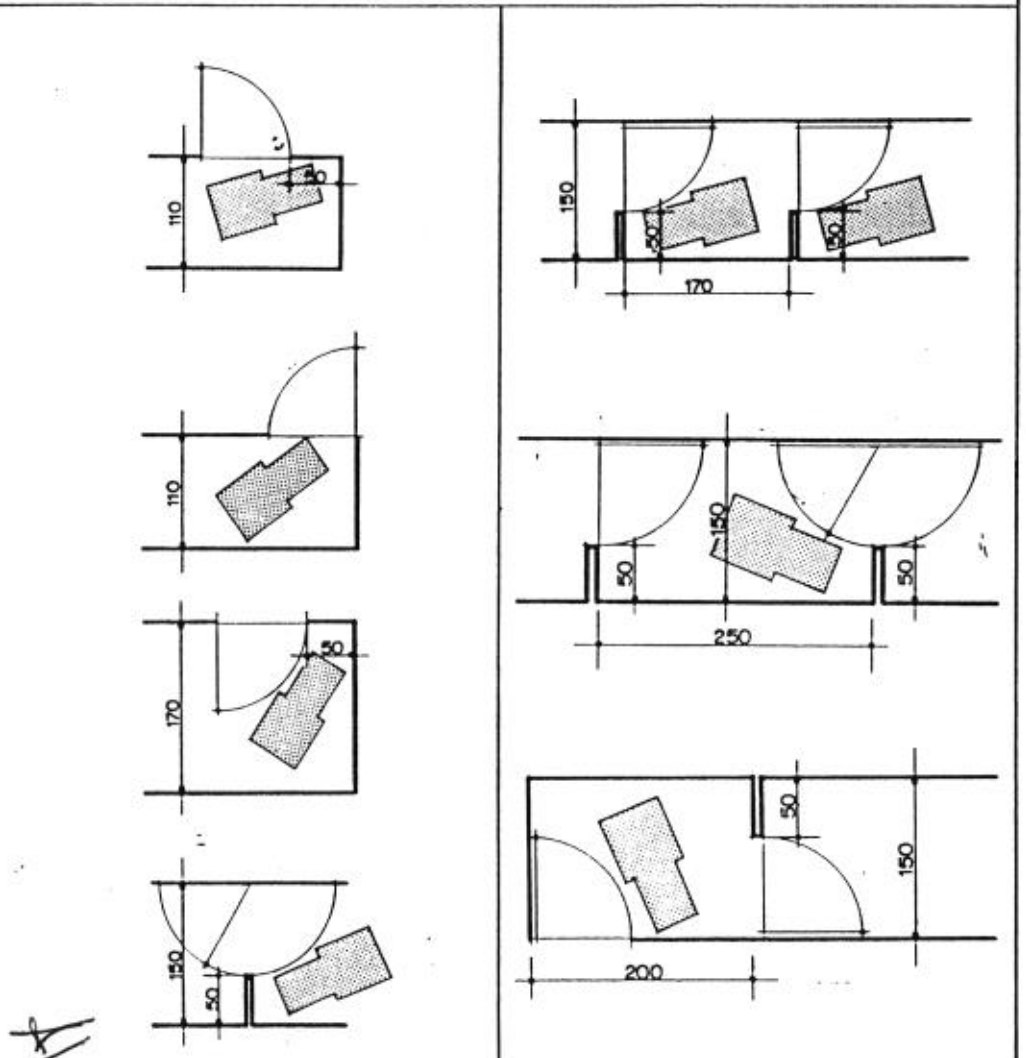
Dimensionamento ottimale di corridoi e disimpegni di vario tipo per consentire all'handicappato su sedia a rotelle di manovrare agevolmente per l'apertura e chiusura delle porte, le quali non devono mai avere luce netta inferiore a cm 85.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12, 15 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 73, 74 e 77



Significato dei grafici

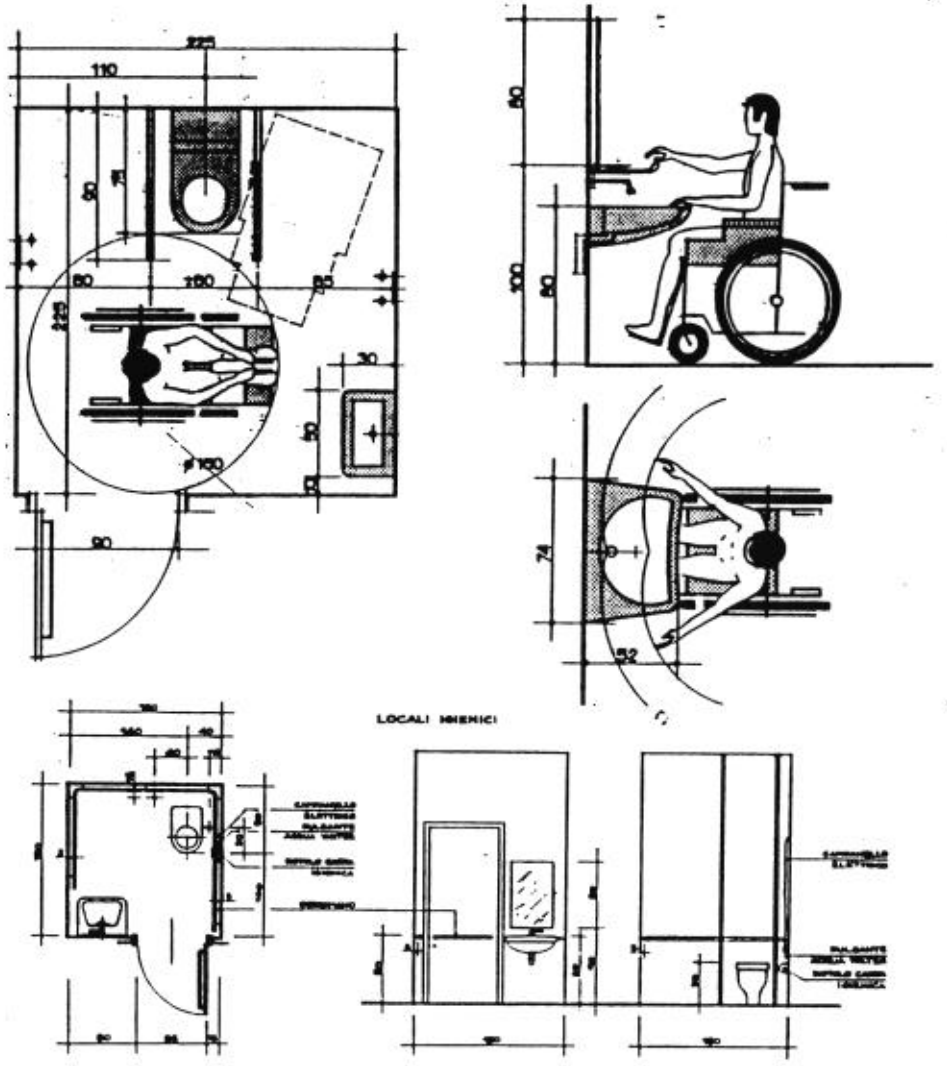
Esempi e dimensionamenti di servizi igienici agibili anche ad handicappati su sedia a rotelle con l'indicazione degli opportuni sostegni per facilitare i movimenti.
L'apertura delle porte è prevista verso l'esterno.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 14, 15 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 74, 76 e 77



Significato dei grafici

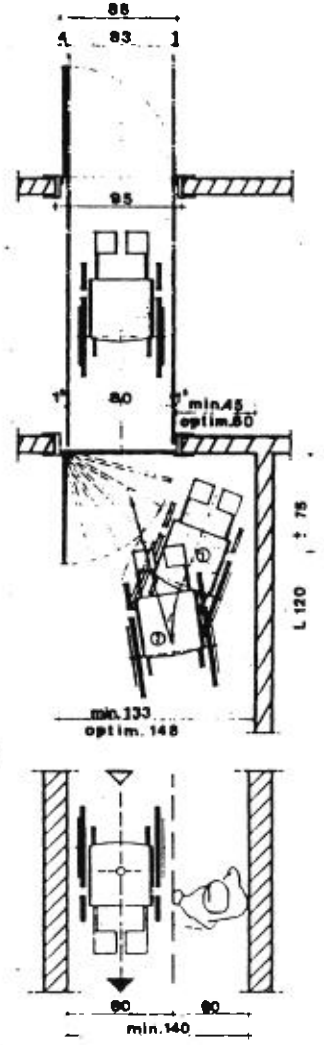
Dimensioni minime per il passaggio contemporaneo di una o due sedie a rotelle ed analisi dei movimenti di un handicappato motorio su sedia a rotelle per l'apertura e la chiusura di porte.

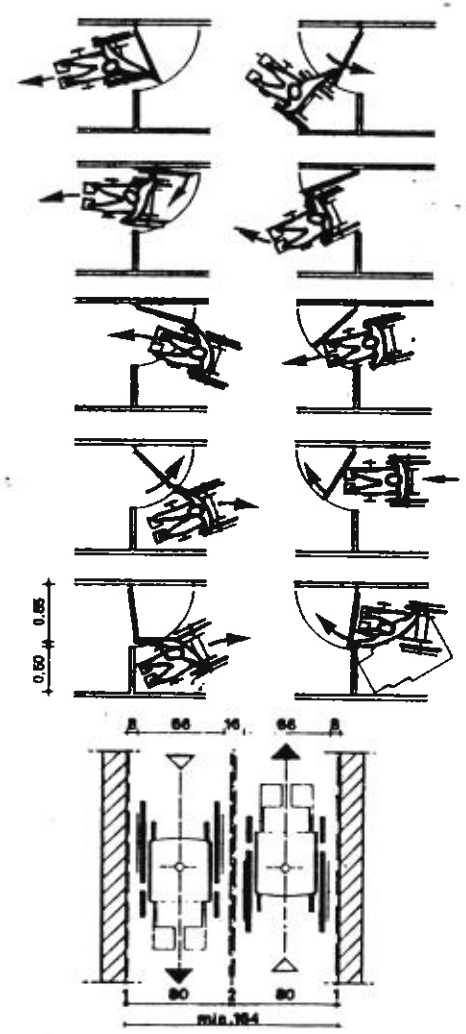
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 73 e 77





Significato dei grafici

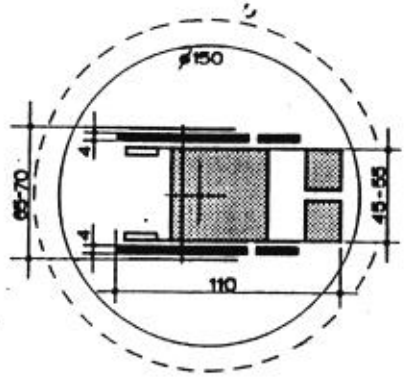
Dimensioni di una sedia a rotelle ed analisi degli ingombri durante la rotazione a 90° o 180° da cui si ricavano le dimensioni minime di ambienti quali disimpegni o corridoi per il passaggio di un handicappato motorio.

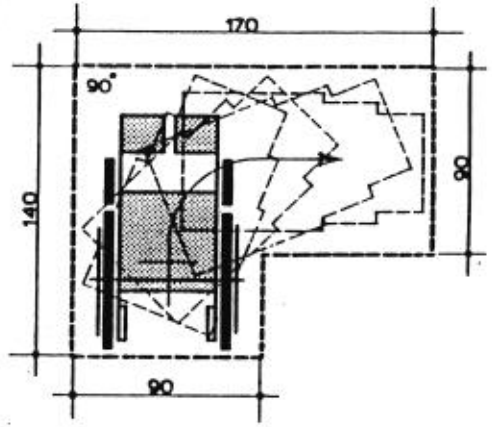
Riferimento alla Legislazione nazionale

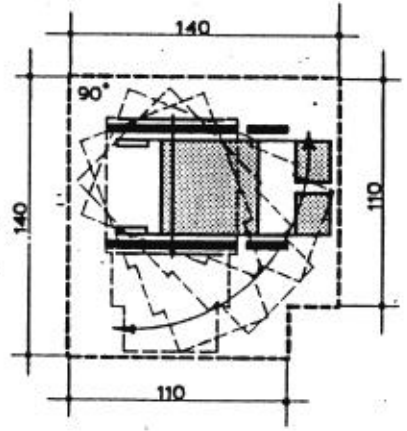
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 11, 12 e 17;

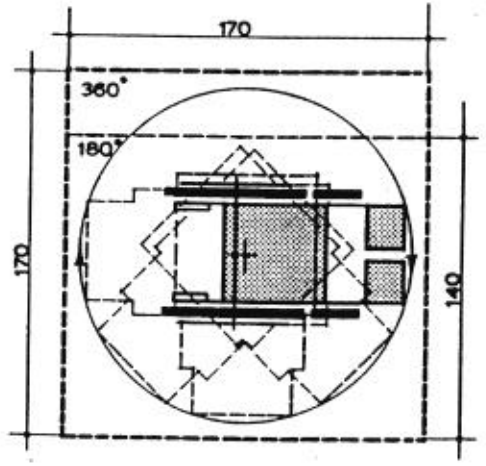
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 73









Significato dei grafici

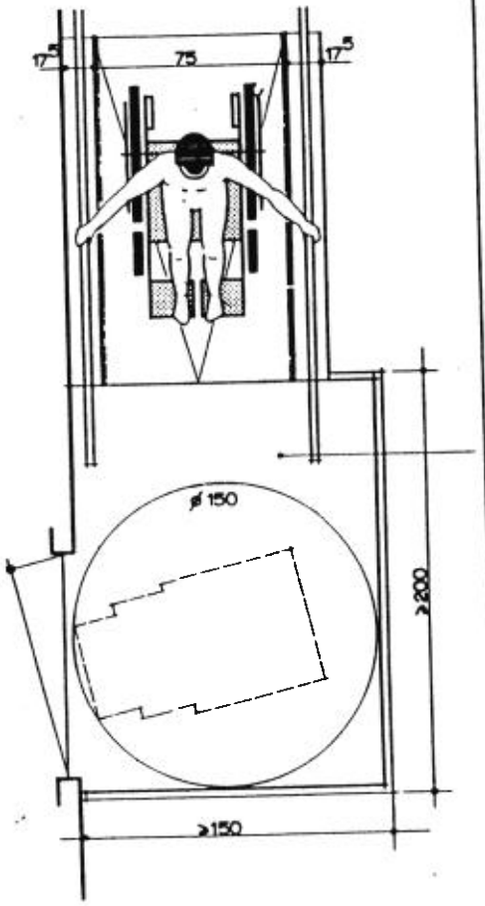
Dimensioni ottimali per gli spazi orizzontali di arrivo necessari per il raccordo tra la rampa e la porta di accesso.

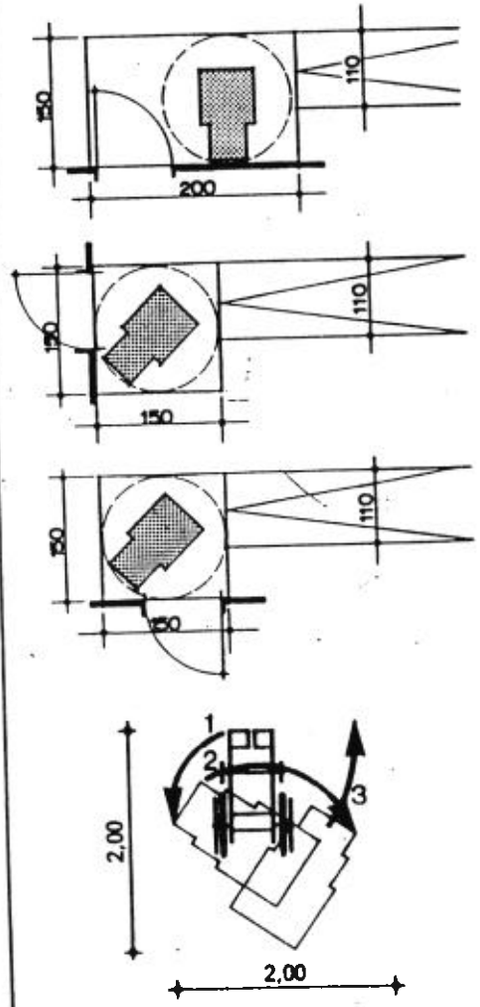
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 7, 11, 12 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 71 e 74





Significato dei grafici

Dimensioni e caratteristiche ottimali degli elementi riguardanti le comunicazioni verticali (ascensori e scale), che normalmente costituiscono gli ostacoli principali, all'interno delle strutture costruite, per le persone con ridotte o impedite capacità motorie.

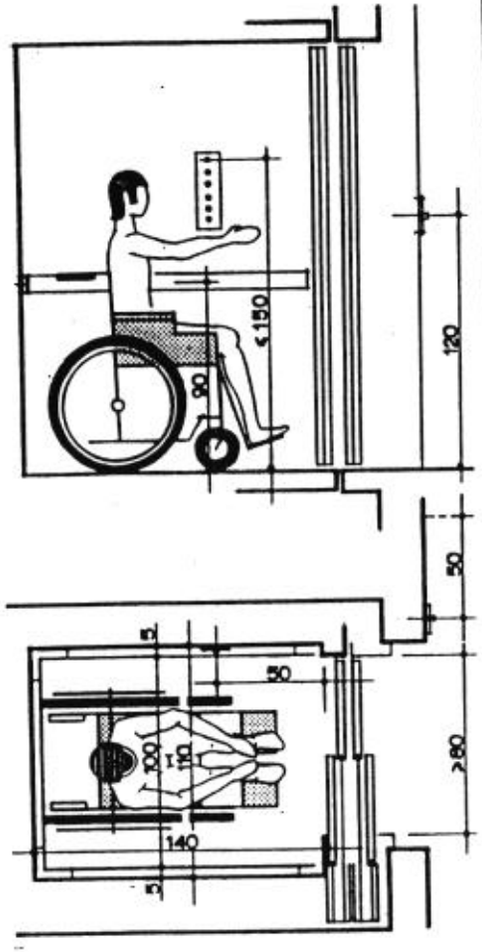
L'ascensore indicato è comodamente agibile anche da parte di handicappati su sedie a rotelle, essendo dotato di porte automatiche e meccanismo di autolivellamento ai piani.

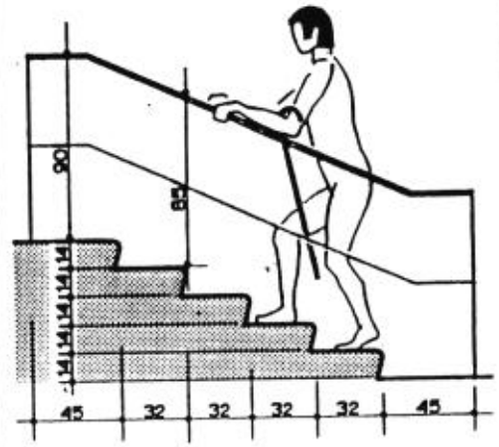
Riferimento alla Legislazione nazionale

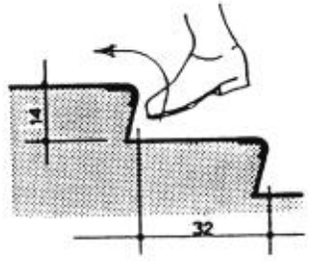
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 8, 9, 15, 16 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 69, 70, 72







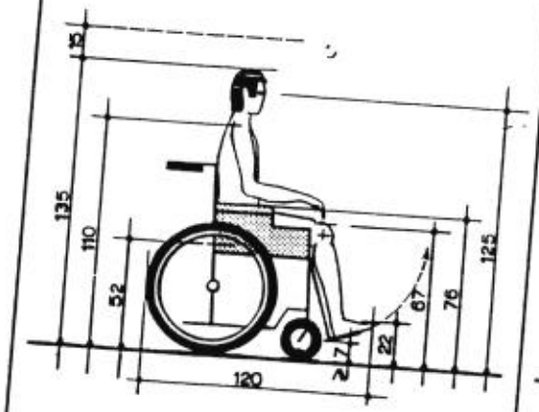
Significato dei grafici

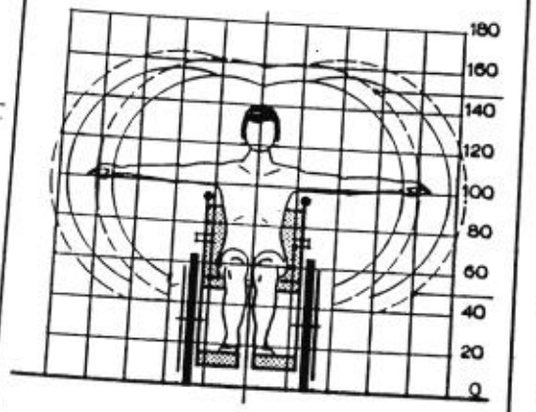
Dimensioni ed ingombri minimi di una persona su sedia a rotelle e relative quote delle varie parti del corpo con differenti raggi di azione e di accessibilità riferiti alle possibilità di movimento delle braccia, con busto eretto o inclinato.

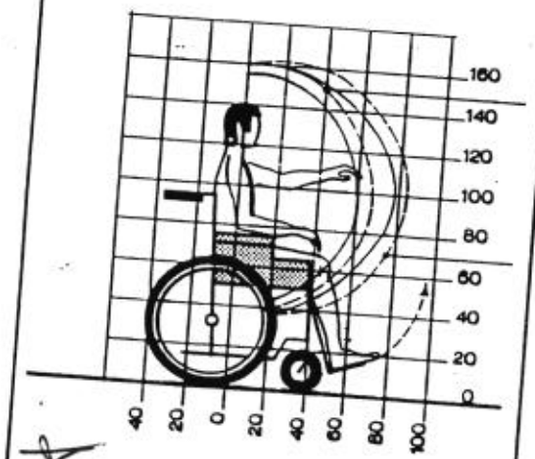
I segni tratteggiati indicano i massimi assoluti, oltre i quali inizia l'effetto « barriera architettonica » che limita l'effettiva autonomia dell'handicappato.

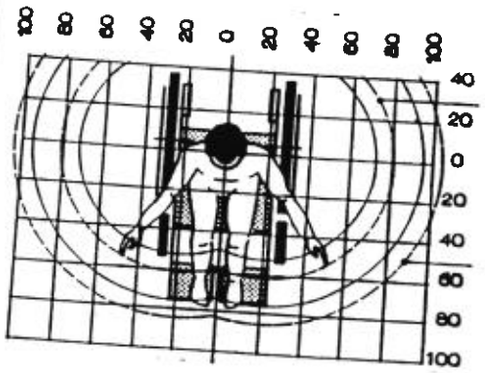
Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38.









Significato dei grafici

Dimensioni ottimali per gli spazi di sosta delle autovetture sia di parcheggio pubblico all'aperto sia relativo ad autorimesse singole, che consentano all'handicappato di compiere agevolmente la manovra di entrata e di uscita dal veicolo guidato.

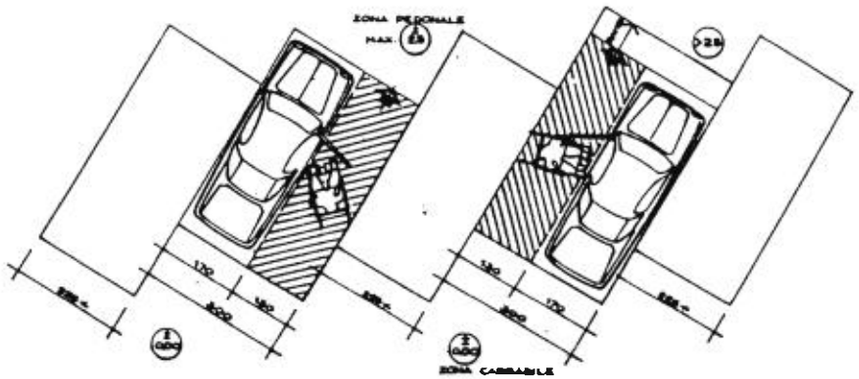
Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, in caso di limitatezza di spazio disponibile, è possibile abbinare i posti riservati utilizzando per due auto una sola fascia di manovra (nel grafico indicata con tratteggio).

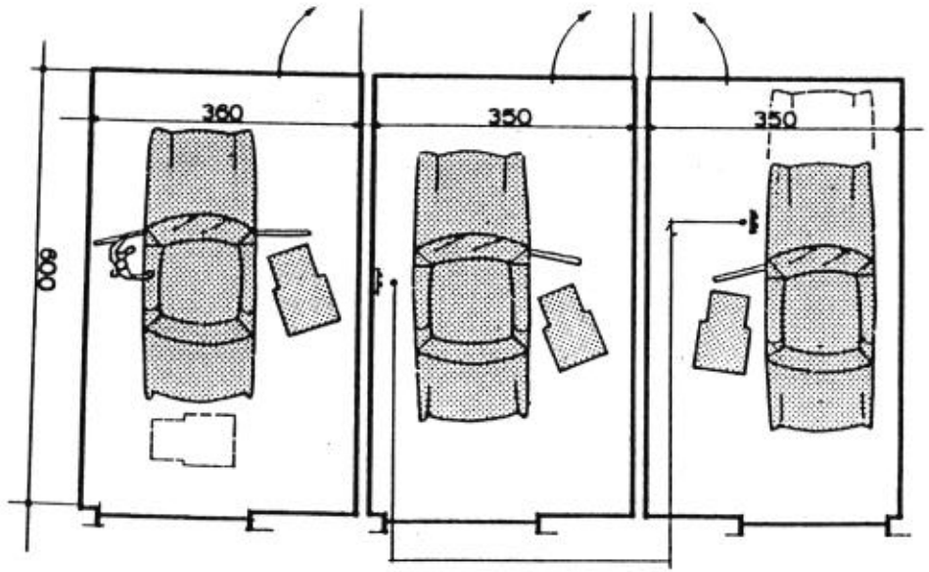
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 67





Significato dei grafici

Dimensioni d'ingombro di una sedia a rotelle e relative misure minime di ambienti di disimpegno.

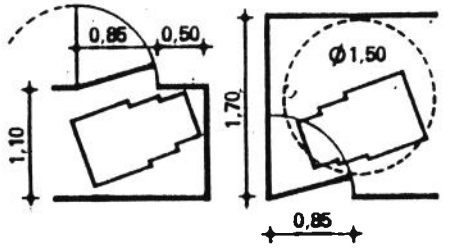
Soluzioni per la rampa di accesso all'edificio in sostituzione dei gradini.

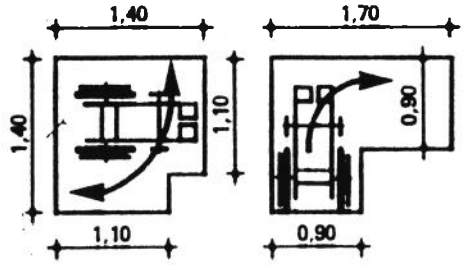
Riferimento alla Legislazione nazionale

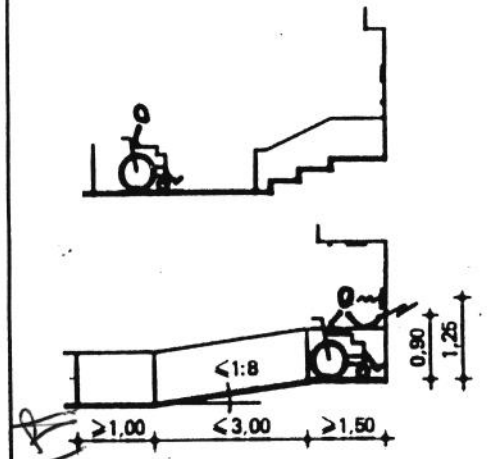
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 7, 11, 12 e 17;

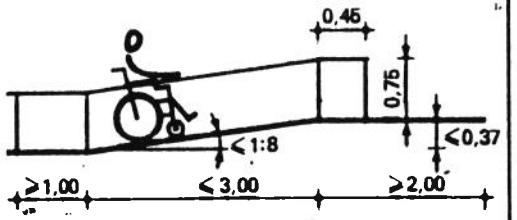
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

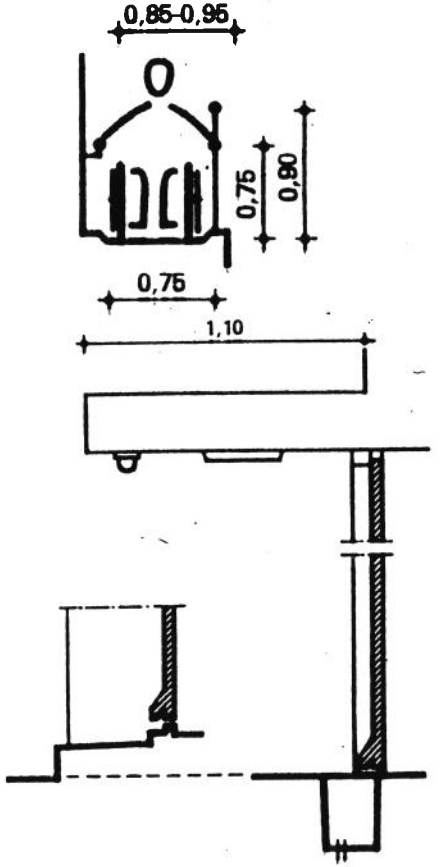
Articoli 66, 68, 71, 74 e 77











Significato dei grafici

Caratteristiche e dati di rampe pedonali con inclinazione variabile.

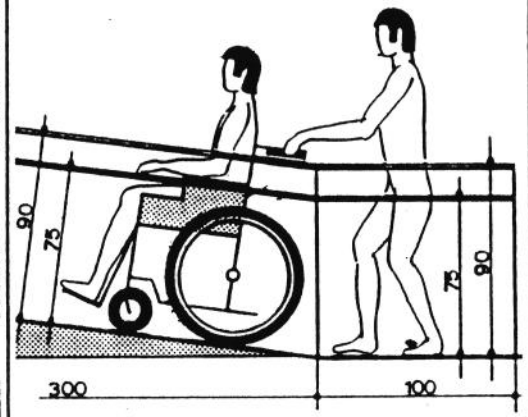
La pendenza può arrivare ad un massimo del 12,5% (1:8) solo per rampe molto brevi (max 3 m) e con l'ausilio dell'accompagnatore.

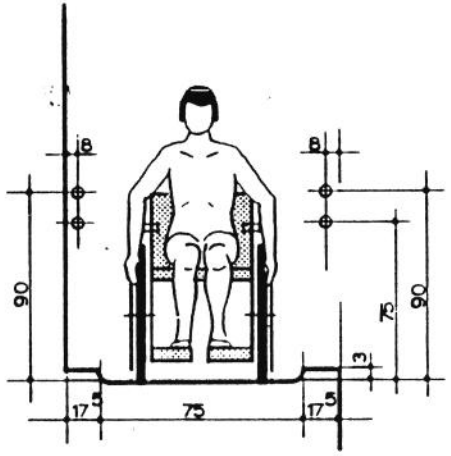
Riferimento alla Legislazione nazionale

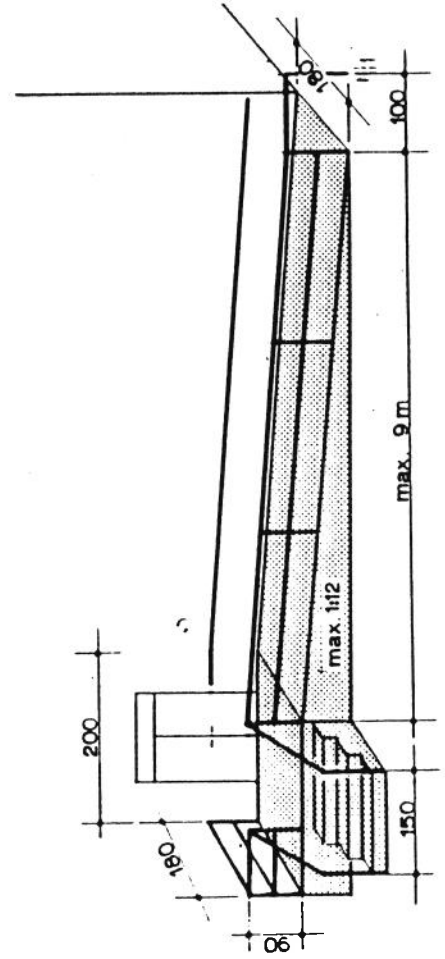
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 7, 9, 10 e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 71







Significato dei grafici

Differenti maniere di effettuare il raccordo tra marciapiede e strada mediante piccole rampe.

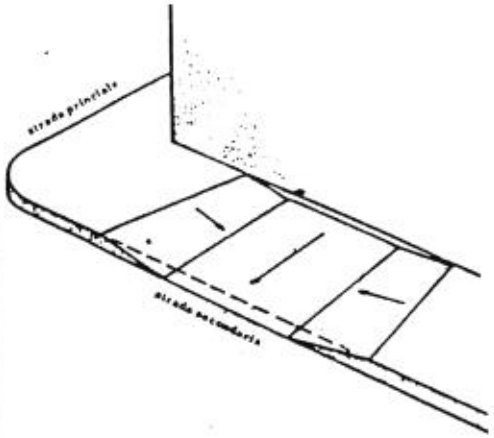
E' importante che il percorso pedonale venga solo parzialmente interrotto o «tagliato», mediante piani inclinati (rampe) che non interessino tutta la profondità del marciapiede, lasciando comunque, senza variazioni di livello, uno fascia di dimensioni non inferiori a m 0,90.

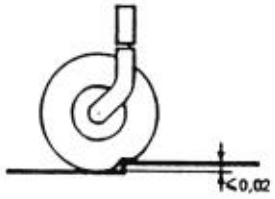
Riferimento alla Legislazione nazionale

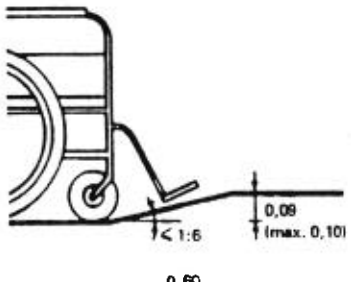
Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

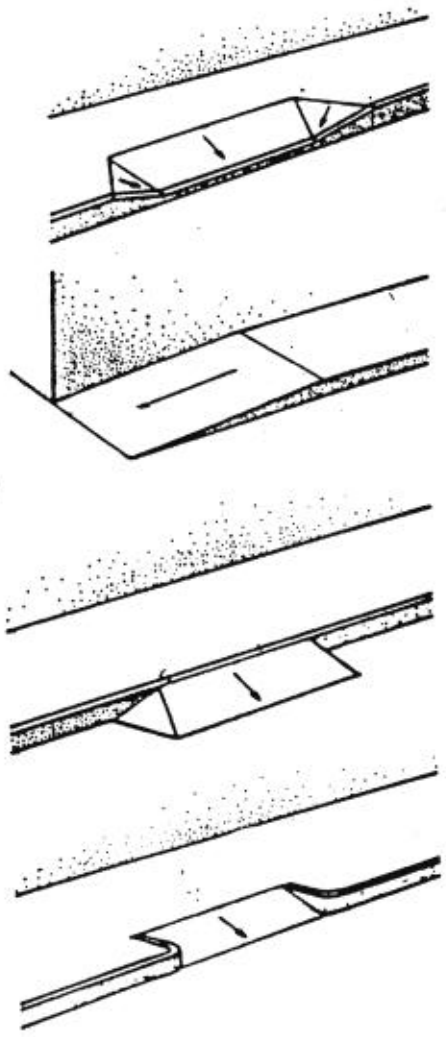
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 66









Significato dei grafici

Dimensioni ottimali relative a percorsi pedonali che consentano il passaggio contemporaneo ad una o due persone su sedie a rotelle. Sono anche indicati, nel grafico, l'altezza max del marciapiede ed il modo di creare una rampa di raccordo con la strada.

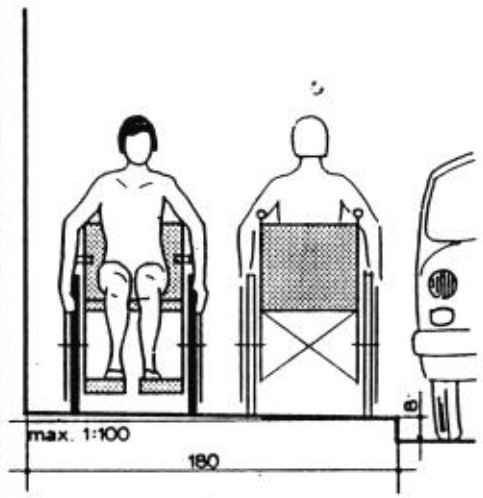
Di particolare importanza sono le dimensioni ed i rapporti di detto raccordo per evitare il ribaltamento della sedia a rotelle.

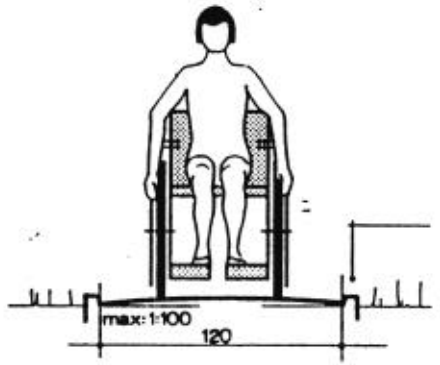
Riferimento alla Legislazione nazionale

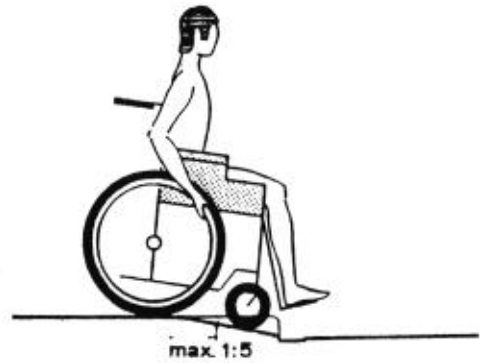
Legge 30-3-1971, n 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3 e 4;

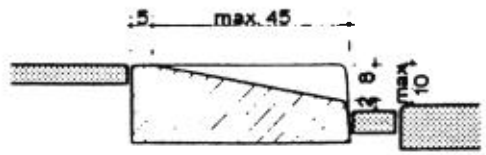
Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

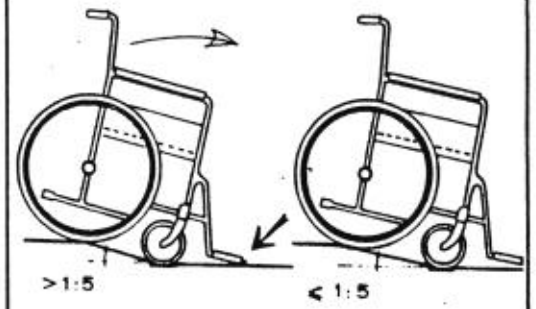
Articolo 66











Significato dei grafici

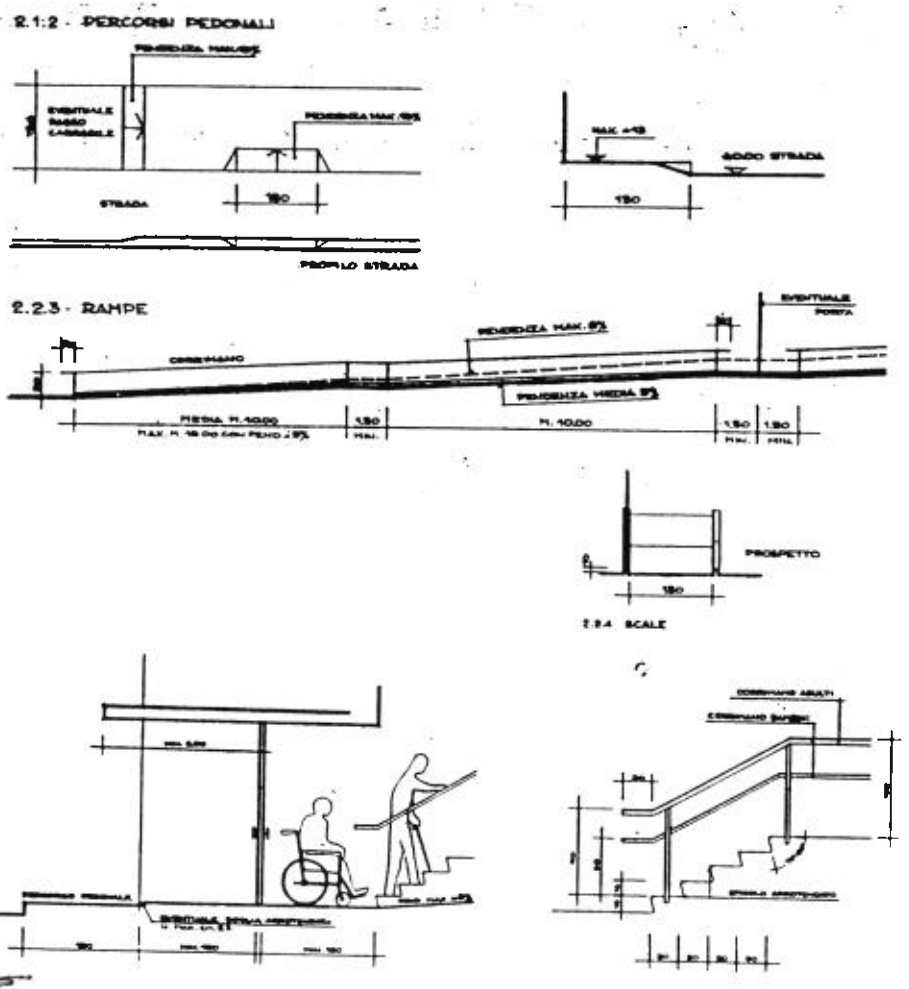
Caratteristiche e dimensioni ottimali relative a percorsi pedonali esterni o interni ed accesso alla struttura edilizia.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, artt. 3, 7-e 17;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articoli 66, 68, 70, 71, 74 e 77



Significato dei grafici

Soluzione per un attraversamento pedonale, con semaforo, su strada veicolare.

Nel punto di attraversamento i marciapiedi si raccordano al piano della strada mediante piccole rampe di lieve pendenza.

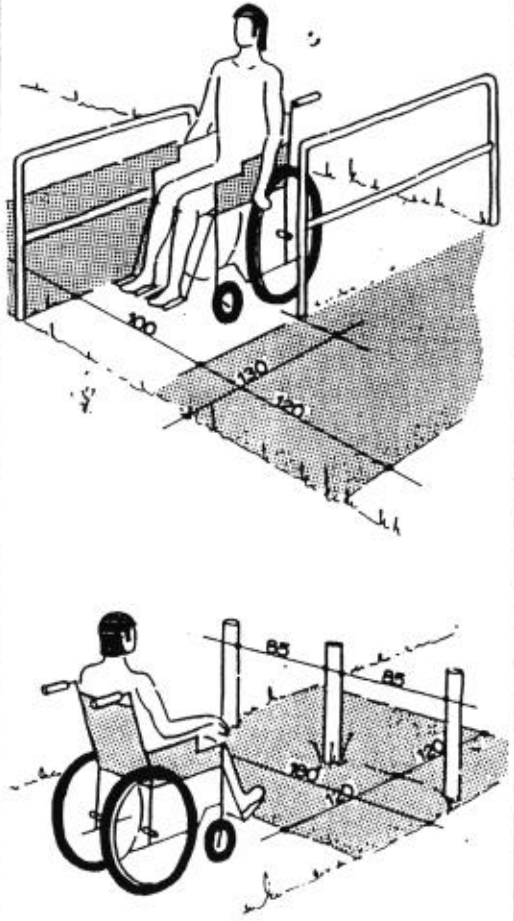
Esempi di ingressi alla viabilità pedonale che escludano i veicoli consentendo un semplice accesso a tutti i cittadini compresi gli handicappati motori.

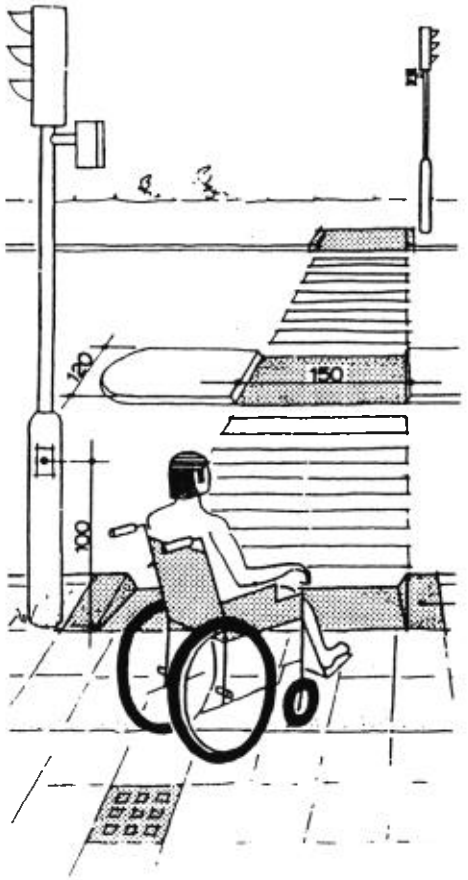
Riferimento alla Legislazione nazionale

Legge 30-3-1971, n. 118, artt. 27 e 28; DPR 27-4-1978, n. 384, art. 3;

Riferimento alle norme del Regolamento Edilizio

Articolo 66





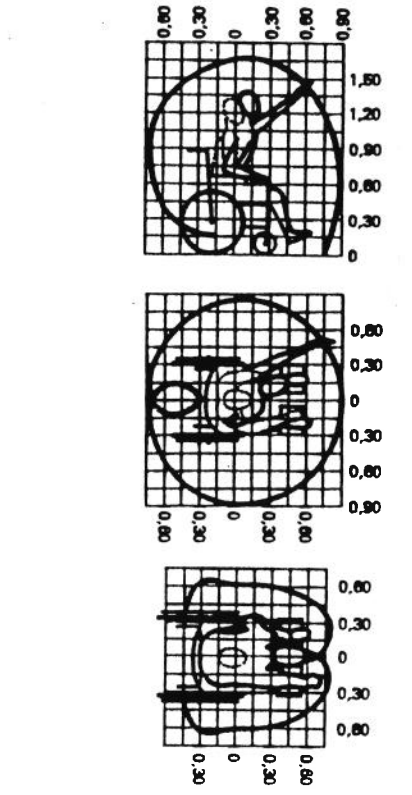
Significato dei grafici

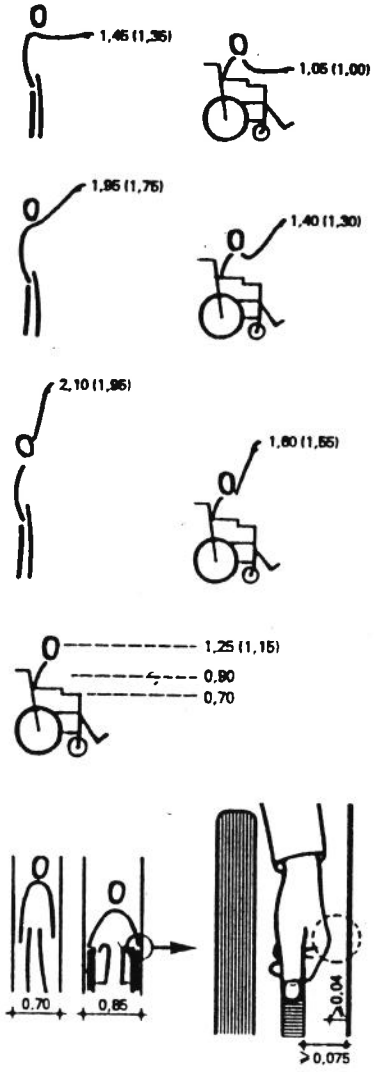
Indicazioni di misure « standard » relative a persone « normali » ed a persone handicappate motorie su sedia a rotelle. Indicazione del « raggio di azione » possibile col movimento delle braccia.

E' anche riportata la dimensione minima di un passaggio (varco, porta, ecc.) che consenta l'accesso all'handicappato ed il movimento delle ruote mediante l'uso delle braccia.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38.





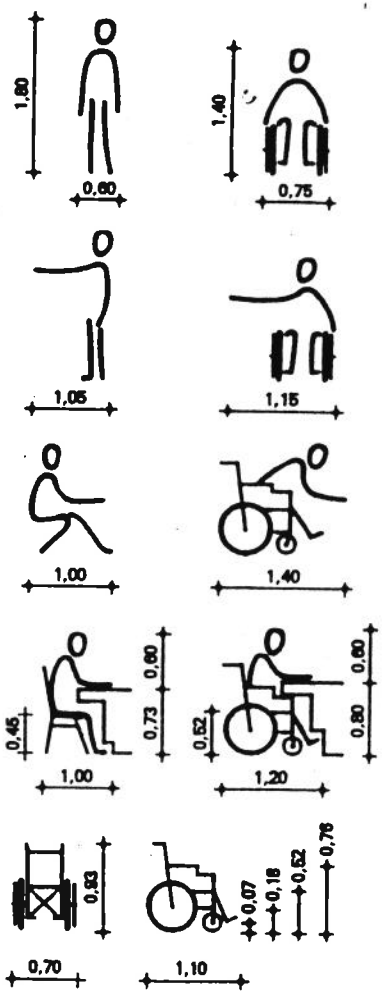
Significato dei grafici

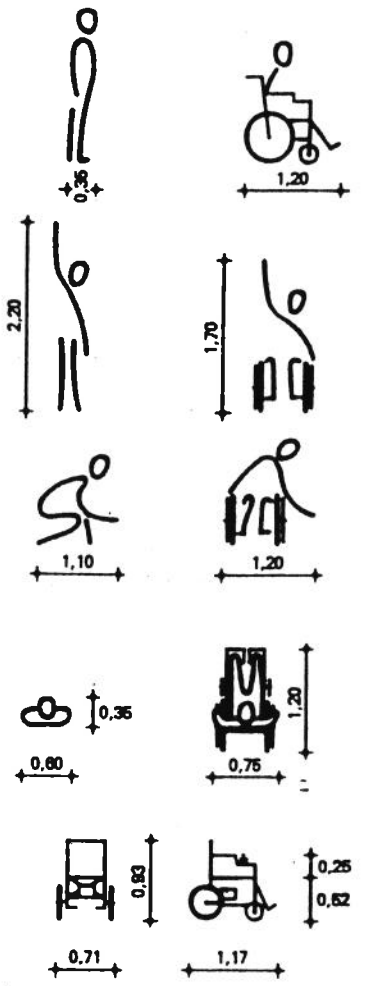
Confronto tra le misure medie e le relative possibilità di movimento riguardanti le cosiddette persone « normali » e quelle che si riferiscono a persone con impedite capacità motorie, su sedia a rotelle. Tali elementi dimensionali costituiscono la base di partenza, essenziale per qualsiasi tipo di accorta progettazione, sia essa relativa ad edifici o ad attrezzature che agli elementi di arredamento.

Risulta evidente che spazi od oggetti « disegnati » tenendo conto anche delle situazioni più difficoltose sono, a maggior ragione, meglio accessibili ed utilizzabili da parte di chi non ha specifici problemi di movimento.

Riferimento alla Legislazione nazionale

Costituzione della Repubblica Italiana (GU 27 dicembre 1947, n. 298), artt. 3 e 38.





ART. 125
Redazione dei progetti di lottizzazione

I progetti di lottizzazione devono essere redatti da architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, nonché, ove richiesto per singoli aspetti specifici, da altri professionisti abilitati.

ART. 126
Domanda di lottizzazione e documenti da allegare

I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, che intendono lottizzare aree a scopo edificatorio nel rispetto di quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente e dall'eventuale programma pluriennale d'attuazione, devono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, secondo quanto stabilito nella convezione.

A corredo della domanda per ottenere l'autorizzazione per lottizzazioni di terreni a scopo edilizio devono essere allegati i seguenti documenti:

A) il progetto, in sei copie, composto dai seguenti elaborati tecnici:

1) la relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni dello strumento urbanistico vigente con riferimento all'area interessata dal piano di lottizzazione, corredata dai seguenti allegati:

   - le analisi e le ricerche svolte;
   - la specificazione delle aree per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
   - la stima sommaria degli oneri derivanti dalla urbanizzazione delle aree e la loro ripartizione tra il Comune e i privati;
   - i tempi previsti per l'attuazione, con indicazione delle relative priorità;

2) la planimetria stralcio delle previsioni dello strumento urbanistico vigente relative al territorio oggetto del piano di lottizzazione, estese anche alle zone adiacenti, in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;

3) la planimetria del piano di lottizzazione, disegnata sulla mappa catastale, aggiornata e dotata delle principali quote planoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
   - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e ai parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici dalle sedi stradali;
   - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
   - le aree destinate all'edificazione con l'indicazione degli indici di fabbricabilità, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, della utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
   - l'eventuale delimitazione degli ambiti di intervento edilizio unitario;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;

5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni, in scala adeguata, e con indicazione delle tipologie edilizie;

6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal piano di lottizzazione ed estratto autentico, in scala l:2000 o l:1000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;

7) le norme specifiche di attuazione del piano di lottizzazione;

8) la planimetria del piano di lottizzazione ridotta alla scala delle tavole dello strumento urbanistico vigente, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso.

B) Lo schema di convenzione che deve essere stipulata tra il Comune ed il proprietario o i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre ai documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri in solido tra loro.

ART. 127
Contenuto delle convenzioni

La convenzione deve prevedere essenzialmente:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota 15 dovuta a norma della legislazione vigente e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

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

4) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni di uso fissate nel piano di intervento.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici,

la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di localizzazione degli edifici oggetto di intervento.

ART. 128
Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione e sua validità

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico comunale e della Commissione Urbanistico-Edilizia, entro 60 giorni dalla presentazione del progetto di piano di lottizzazione e dello schema di convenzione, decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto di lottizzazione meritevole di accoglimento ed il relativo schema di convenzione sono sottoposti dal Sindaco all'esame del Consiglio comunale.

Ottenuto, ai sensi della legislazione vigente il nullaosta alla lottizzazione nonché l'approvazione della deliberazione conciliare, il Sindaco procede alla stipula, con il proprietario o i proprietari dei terreni da lottizzare, dell'apposita convenzione.

La convenzione, una volta approvata con deliberazione conciliare nei modi e termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante. Successivamente il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredandola di una copia dei documenti di progetto e la notifica in via amministrativa al lottizzante.

ART. 129
Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione. Divieto di compensazione.

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo di concessione per le opere di urbanizzazione il Comune nell'effettuare la valutazione delle opere che il privato si obbliga a realizzare direttamente deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.

Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente alle opere di urbanizzazione della stessa specie.

Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche, telefoniche e del gas in quanto tali spese non sono considerate nella determinazione del costo-base di urbanizzazione.

ART. 130
Concessioni nell'ambito delle lottizzazioni

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

ART. 131
Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

Qualora, tra i documenti presentati all'atto della domanda per ottenere l'autorizzazione per la lottizzazione, non risulti il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o quello degli "allacciamenti" il lottizzante è tenuto a presentare in Comune prima dell'inizio dei lavori il progetto esecutivo delle opere che egli si è impegnato con la convenzione a eseguire.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi devono essere autorizzati cosi come previsto dall'art.4 del presente Regolamento.

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

ART. 132
Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità prevista nella convenzione; essa non potrà comunque essere superiore a 10 anni.

ART. 133
Penalità per inadempienze. Svincoli della cauzione

Nella convenzione vengono precisate le penalità per inadempienze dei lottizzanti nel realizzare le opere di urbanizzazione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

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

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

ART. 134
Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione a scopo edilizio

Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione preveda la formazione di piano di lottizzazione convenzionata, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di tale piano esecutivo, ai sensi del precedente articolo 126, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa vigente, dall'approvazione del programma pluriennale di attuazione.

Decorso inutilmente il termine, di cui al primo comma del presente articolo, il Comune invita i proprietari di immobili alla formazione del piano entro il termine di 60 giorni.

ove i proprietari degli immobili non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il progetto del piano stesso e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito di dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica. In difetto di accettazione o su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Il piano esecutivo viene approvato nei modi e nelle forme stabilite dai precedenti articoli.

Ad approvazione avvenuta, il Comune procede alla espropriazione delle aree dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di piano di lottizzazione convenzionata.

Il Sindaco ha facoltà altresì di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, nei Comuni non obbligati alla formazione dei programmi pluriennali, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono egli provvede alla compilazione d'ufficio.

Tale procedura può essere esplicata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

CAPITOLO XVII

DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI

ART. 135
Campeggi liberi occasionali

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

Tali campeggi possono essere allestiti o nelle aree individuate dallo strumento urbanistico ovvero esclusivamente in località salubri in cui non esista, tra l'altro, alcuna difficoltà per il deflusso delle acque meteoriche e preferibilmente su terreni di proprietà comunale o di altri enti pubblici.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato all'assenso dimostrato del proprietario del suolo; il Sindaco può imporre l'osservanza di particolari prescrizioni e cautele per disciplinare la raccolta dei rifiuti, la prevenzione degli incendi nonché di altre atte a tutelare le caratteristiche dei siti da occupare.

ART. 136
Sosta continuata di roulottes e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

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

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

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

Tale norma non si applica ai containers o roulotte installate a seguito degli eventi sismici per il ricovero di persone residenti soggetti ad ordinanza di sgombero dai fabbricati danneggiati.

ART. 137
Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.) nonché destinate a

ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi (copertura di piscine od altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco, anche se tali strutture vengono localizzate su aree private.

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

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

Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso di abitazione, anche saltuaria, o la predisposizione di aree per lo l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere (roulottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste.

ART. 138
Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, genere alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque. essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m.1,50.

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

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

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

Le strutture precarie (chioschi e similari) non possono essere abbinate.

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

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

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

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

ART. 139
Depositi di materiali su aree scoperte

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma sempreché, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo e per l'incolumità delle persone.

In tutto il territorio sono tassativamente vietati gli impianti di demolizione di auto e relativi depositi; In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 140
Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

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

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

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

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

ART. 141
Esposizione a cielo libero di veicoli e merci in genere

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

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

ART. 142
Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale sanitario comunali.

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

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

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

ART. 143
Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere

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

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

L'autorizzazione per l'apertura di pozzi ad uso domestico ed agricolo può essere condizionata ad uno studio idrogeologico generale del territorio comunale, eseguito da un tecnico incaricato dal Comune a spese dello stesso.

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

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

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

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

ART. 144
Taglio dei boschi

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

ART. 145
Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'ente proprietario della strada.

Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza e sempre mantenuto senza fango.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati e mantenuti opportuni ponti senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile.

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

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

ART. 146
Impianti di captazione dell'energia alternativa

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

Nel caso di edifici con copertura a tetto, i pannelli per la captazione dell'energia solare devono essere disposti in guisa da seguire il più possibile l'andamento delle falde su cui sono ancorati e con soluzioni tali da non disturbare l'immagine ed il decoro dell'ambiente in cui sono inseriti.

CAPITOLO XVIII

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

ART. 147
Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

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

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

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

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

ART. 148
Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di prendere i provvedimenti necessari per correggere le opere eseguite e per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Tali provvedimenti possono essere:

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

   a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
   b) nel caso di opere eseguite in assenza di concessione;
   c) nei casi previsti ai punti a) e b) quando l'opera eseguita contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o non possa essere utilizzata per fini pubblici;
   d) in caso di annullamento della concessione;
   e) nel caso di opere eseguite in parziale difformità dalla concessione;

2) la demolizione a cura del costruttore , entro 60 giorni, per le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di e mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune con recupero delle spese ai sensi della legislazione vigente;

3) l'acquisizione gratuita, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica:
   a) nel caso di opere eseguite in totale difformità dalla concessione;
   b) nel caso di opere eseguite in assenza della concessione.

   L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune interessato. Tale ordinanza costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso. Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio;

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

5) la sanzione pecuniaria:
   a) pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale, nel caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino; la valutazione dell'Ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa;
   b) pari al doppio del valore della parte delle opere realizzate in difformità dalla concessione, nel caso le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme;
   c) pari al doppio del valore delle opere realizzate qualora le stesse risultino solo parzialmente difformi dalla concessione e vengano realizzate da terzi su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali; la sanzione prevista è comminata dallo Stato o dagli Enti territoriali interessati.

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

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

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

ART. 149
Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art.106 e seguenti del TU della legge comunale e provinciale 3.3.1934, n.383 e successive modificazioni e integrazioni.

Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art.344 del TU delle leggi sanitarie 27.7.1938, n.1265 e successive modificazioni e integrazioni.

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

ART. 150
Sanzioni amministrative

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

a) la corresponsione degli interessi legali di mora se il versamento avviene nei successivi trenta giorni;
b) la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga negli ulteriori trenta giorni;
c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

ART. 151
Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previsti dai precedenti articoli 149 e 150 e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, in quanto applicabile, dal presente Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

ART. 152
Decadenza delle agevolazioni fiscali

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

ART. 153
Divieto di allaccio a pubblici servizi

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

CAPITOLO XIX

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ART. 154
Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro tre anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 155
Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

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

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

ART. 156
Sanatoria delle occupazioni permanenti del sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti a pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda grotte, cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato nonché le quote in cui si sviluppa entroterra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

a) eseguire, a sue cure e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle volte, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti o adiacenti e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e del Tecnico comunale;
b) esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi dall'eventuale cedimento del terreno o dal crollo delle volte e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
c) rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi provenienti dal fognature o dalla rete dell'acquedotto nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;
d) procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Sindaco al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito il Tecnico comunale.

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

ART. 157
Opere già concesse o autorizzate

Tutte le opere già concesse o autorizzate ancorché non iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio si intendono valide purché i lavori siano ' iniziati e ultimati nei termini previsti dalle concessioni e/o autorizzazioni rilasciate.

Sono invece soggette al rispetto del presente R.E. tutte le opere concesse e/o autorizzate dopo l'entrata in vigore di esso.

ART. 158
Concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio

Rimangono salve le Concessioni edilizie già rilasciate prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, purché i lavori, iniziati nei termini, siano completati entro il termine previsto in concessione, cosi da rendere gli edifici abitabili e/o agibili.

Per la parte non completata entro tale termine deve essere richiesta nuova concessione conforme alle norme previste nel presente Regolamento.

ART. 159
Misure di salvaguardia

Nelle more di approvazione dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente.

ART. 160
Decadenza della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale

Nel termine di 30 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento l'amministrazione comunale deve provvedere al rinnovo della Commissione Urbanistico-Edilizia comunale secondo quanto previsto dal precedente art.9. Dopo 30 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque,, decade.

ART. 161
Norme abrogate

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

ART. 162
Entrata in vigore del presente Regolamento

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

APPENDICE AL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MIRANDA

(a seguito parere Settore Beni Ambientali - Regione Molise)

N.B. Le presenti note devono intendersi quali "raccomandazioni" da tenere presenti nell'elaborazione dei progetti.

PER GLI EDIFICI RURALI CON DESTINAZIONE AGRICOLA

- Le finestre dei locali deposito devono essere disposte in alto, comunque in maniera adeguata alla destinazione d'uso dei locali ;
- i balconi non possono essere consentiti per locali da adibirsi ad uso agricolo ;
- se eventualmente l'accesso dell'edificio è rialzato occorre prevedere una rampa per favorire il rimessaggio dei prodotti agricoli ;
- se l'edificio è plurifamiliare possono essere distinti gli alloggi, ma non i locali agricoli perché si presume che la conduzione del fondo è unitaria ;
- le pertinenze degli edifici agricoli devono essere visivamente collocati in diretto rapporto con gli edifici dell'azienda di cui costituiscono pertinenza.

RECINZIONI

- Le recinzioni non devono superare l'altezza di ml.1,3 e devono essere improntate alla massima semplicità ;
- come tipo di recinzione è preferibile la siepe ;
- le recinzioni di più lotti prospicienti la medesima strada dovranno avere identiche caratteristiche costruttive e formali ;
- per le recinzioni è possibile pensare anche a muretti alti al massimo cm.70 configurati come vasca-fioriera continua in cui si piantano essenze rampicanti.

MURI DI SOSTEGNO

- I muri di sostegno dovranno avere dimensioni limitate, specie in altezza, e preferibilmente dovranno essere sostituiti da rampe inerbite anche a gradoni ;
- in vicinanza di un centro abitato i muri di sostegno delle strade potranno essere rivestiti con materiali analoghi a quelli delle costruzioni circostanti, mentre in agro rurale essi dovranno essere rivestiti con pietra oppure inerbiti a seconda che nel paesaggio circostante prevalgano le rocce oppure i campi coltivati ;
- i muri di sostegno lungo le strade quando sono molto alti possono avere la superficie scomposta in riquadri in modo da avere percettivamente la riduzione della vasta parete o moduli visivi più abituali.

RAPPORTO DELL'EDIFICIO CON IL SITO

- Gli edifici nelle aree extraurbane dovranno disporsi in siti defilati dalle visuali principali ;
- gli edifici nelle aree extraurbane dovranno adattarsi all'andamento del suolo.

PER I MURI CIECHI

Edificio isolato in campagna al massimo 2 piani :

- il muro cieco deve essere trattato con materiali tradizionali quali rivestimento in pietra per integrarlo nel paesaggio alla stregua di un muro di recinzione ;
- edificio in lottizzazione urbana cioè a confine con lotto nel quale prima o poi verrà edificato in aderenza :
- trattamento del muro con colorazioni appropriate, dunque con accorgimenti poco costosi che però riescono ad attutirne l'impatto visivo provvisoriamente ;

edificio in centro urbano costruito a confine :

- il muro cieco deve essere trattato come una qualsiasi facciata e cioè avere la zoccolatura, la linea di cornicione, eventuali movimentazioni della parete con sporgenze e rientranze ;
- si può giungere a non consentire costruzioni a confine, salvo accordi preventivi col vicino che, a sua volta, si impegna mediante atto scritto, a costruire in aderenza.

ARREDO URBANO

- Occorrono piani di arredo urbano per l'installazione delle insegne pubblicitarie e dei cartelli segnaletici ;

STRADE EXTRAURBANE

- Non sono ammessi marciapiedi nelle strade rurali ma possono essere accostate alle strade, piste ciclabili e percorsi pedonali da realizzare con opportuni accorgimenti, quali l'introduzione di siepi e l'impiego del selciato per richiamare i viottoli tradizionali ;
- nei progetti di adeguamento di strade esistenti è necessario che vengano recuperati ambientalmente i tratti stradali dismessi ;
- i tracciati delle strade interpoderali non devono comportare l'attraversamento in qualsiasi senso e direzione dei terreni con pendenza superiore al 60% per tratti superiori a 50 metri ;
- lungo le strade deve essere limitata la pubblicità commerciale e, comunque, essa non deve escludere la visione del paesaggio ; sarebbe necessario un piano preventivo per l'installazione della pubblicità ;
- nelle strade interpoderali va evitata l'adozione di manufatti in c.a. a vista ;
- per l'attraversamento dei corsi d'acqua è necessario richiamare l'immagine dei ponti tradizionali e non realizzare strutture del tipo viadotti nelle quali l'esigenza di conservare una pendenza costante non permette di considerare il momento del passaggio del corso d'acqua in modo tale da essere percepito nella sua pericolosità.

TERRAZZI

- Il livello di copertura di un edificio, qualora pianó, (e cioè ricorre quando c'è l'intenzione di future eventuali sopraelevazioni), deve essere trattato a terrazzo e quindi pavimentato ;

- quando il terrazzo è presente al primo livello (spesso succede in prossimità dell'ingresso di casa) la sua delimitazione deve essere fatta con un parapetto in muratura e non con una ringhiera a mo' di muretto di cinta ;
- per le coperture di garages, accessi ecc.. di altezza massima di un piano possono essere prescritti giardini pensili che devono essere posti in continuità con il verde circostante ;

BALCONI

- L'uso di balconate va limitato nelle aree rurali dove la possibilità di intrattenimento all'aperto è ampio e si svolge normalmente nell'aia, nel cortile ecc.. ;
- le balconate e le logge sono ammissibili solo quando prospettano verso particolari scorci visivi ;
- nei nuclei storici le balconate contrastano con i caratteri architettonici del passato e pertanto devono essere suddivise in più pezzi, ognuno costituente un singolo balcone con oggetti e lunghezza ridotti ;
- l'apertura deve essere centrata rispetto alla lunghezza del balcone.

OPERE TEMPORANEE

- Per le piste provvisorie occorre stabilire il tempo entro il quale deve essere ripristinato lo stato dei luoghi ;
- occorre stabilire i termini temporali entro i quali le opere di ripristino di pavimentazioni stradali manomesse da scavi devono essere completate ;
- i volumi provvisori quali quelli per l'impianto di un cantiere edile devono essere realizzati in legno o in lamiera tinteggiate con colori mimetici, tenuto conto del contesto ambientale in cui sono inseriti, ed ubicati opportunamente affinché risultino poco visibili dai principali percorsi stradali e non interferiscano con i punti di vista aventi particolare interesse panoramico ; tali volumi vanno posati sul terreno naturale adeguatamente sistemati o su platea in calcestruzzo ove motivatamente richiesto dall'interessato.

ANNESSI EDILIZI

- I bomboloni per i gas liquidi siano addossati a murature di sostegno del terreno o inseriti in apposite nicchie ricavate nelle murature medesime, oppure siano incassate nel terreno ;
- i bomboloni devono essere schermati con siepi di essenze arbustive locali ;

EDIFICI A PIANTA QUADRATA

- Su terreno in pendio, per evitare notevoli movimenti di terra e quindi una pesante sistemazione dell'area, l'edificio deve essere proteso verso valle sorretto da pilastri ;
- occorre assicurare l'illuminazione della parte centrale attraverso la copertura e quindi evidenziare architettonicamente il torrino con materiali quali il ferro e il vetro che richiamino le immagini del belvedere, serre ecc.. ;
- qualora si ritenga di adottare la copertura a due falde, per ridurre l'ampiezza delle falde, è possibile lasciare una fascia del fronte dell'ultimo livello priva di copertura, da destinare a loggiato (soluzione particolarmente appropriata per le case in pendio perché il loggiato si giustifica poiché permette la visuale sulla vallata) ;
- ulteriore soluzione è quella di scomporre la copertura in tre parti in cui quella centrale, coperta con materiali trasparenti, può essere assimilata ad una galleria a vetri.

Alu

NELLE COPERTURE A DOPPIA FALDA

- I l timpano, negli edifici rettangolari, deve essere disposto preferibilmente sul lato corto in modo da ridurre l'altezza del tetto ;
- quando, comunque, il timpano è impostato sul lato lungo dell'edificio va scomposto visivamente in tre parti e cioè le due falde intercalate da un corpo a mo' di torrino centrale in maniera da assimilare il fabbricato ad un aggregato di corpi edilizi.

EDIFICI IN CENTRO URBANO

- Alcuni particolari, quali tetti, infissi ecc.. dovranno essere conformi a quelli del resto delle unità immobiliari costituenti un'unica schiera o un comparto edilizio.

FINITURE EDILIZIE

- Per oggetti quali gronde, cornicioni, non potranno sporgere oltre i cm.80 oltre il contorno della sagoma, mentre davanzali, soglie ecc.. oltre i ml. 0,10 ;
- le ringhiere metalliche devono essere verniciate con colori scuri ;
- per l'intonacatura e la tinteggiatura devono essere impiegati prodotti a base di calce e colori che si armonizzano con il cromatismo dominante ;
- le persiane debbono essere a liste, di tipo tradizionale ;
- per gli edifici intonacati, la parte inferiore che costituisce la zoccolatura dovrà avere intonaco scabro.

INFRASTRUTTURE A RETE

- In ambito rurale i supporti delle linee elettriche a bassa tensione, dell'illuminazione stradale e delle linee telefoniche saranno preferibilmente realizzati in legno ;
- per i volumi tecnici quali serbatoi e opere di presa occorre un attento uso dei materiali di rivestimento e mascherature vegetali ;
- quando gli elettrodotti corrono lungo percorsi stradali occorre una schermatura della strada costituita da piante ad alto fusto per mimetizzare l'impatto visivo dei tralicci.

SISTEMAZIONE ESTERNA

- Nel progetto di un fabbricato deve essere indicata l'esatta destinazione dei diversi spazi esterni riportando le superfici pavimentate e quelle destinate a verde ;
- per l'illuminazione esterna delle dimore rurali non si dovranno impiegare strutture ed apparecchiature vistose, emergenti dal piano del suolo per più di 4 metri ;
- gli edifici nelle aree extraurbane dovranno collocarsi vicino alle strade esistenti in modo da limitare la necessità di una strada veicolare all'interno del lotto privato a servizio dell'edificio ;
- nelle nuove edificazioni è opportuna la sistemazione degli spazi liberi con molto verde, preferibilmente con essenze locali ;
- come tipo di recinzione è preferibile la siepe ;
- in ambito rurale si devono conservare gli elementi significativi quali giardini, orti, fossi, prati, siepi ecc.. ;
- vanno limitati i terrazzamenti.

STRADE URBANE

- Le nuove strade nei centri abitati dovranno avere un andamento che segua la morfologia del terreno e quindi non si dovranno prevedere scavi e rilevati (senza perseguire l'uniformità delle livellette o prestabiliti raggi di curvatura) ;
- tali strade dovranno essere alla stessa quota dei terreni contigui in modo da permettere l'accesso facilmente ai lotti edilizi attraversati e non essere barriere di separazione e così spezzare l'unitarietà dell'organismo urbano ;
- non possono essere consentiti in area urbana svincoli sopraelevati e neanche innesti con rotatorie che vengono a comprendere al loro interno appezzamenti di terreno i quali rimangono interclusi e perciò non utilizzabili né come lotti urbani né come piazze ;
- le strade urbane vanno distinte a seconda del ruolo che sono chiamate ad assolvere secondo una gerarchia viaria consolidata che assegna alle strade già grandi il ruolo di arterie di scorrimento e alle altre il ruolo di strada di quartiere, di vicinato e così via. A secondo della categoria di appartenenza il progetto deve contenere oltre al tracciato viario anche gli eventuali marciapiedi, spazi ciclabili, spazi di sosta, punti di belvedere, tipo di illuminazione, ecc.. ;

PAVIMENTAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

- Nei centri storici vanno utilizzati i materiali tradizionali, mentre nelle zone di espansione possono essere utilizzati materiali che per forma, dimensione e colore richiamano quelli tradizionali. Nelle aree esterne all'abitato la pavimentazione deve richiamare gli elementi del paesaggio e quindi con uso del ghiaino, del selciato, ecc.. ;
- attraverso un opportuno disegno della pavimentazione si devono sottolineare i vari punti particolari degli spazi esterni e cioè il percorso, il punto di sosta, l'ingresso ad un edificio pubblico e così via ;
- in alternativa al disegno ottenuto con la composizione di diversi elementi di pavimentazione è possibile sottolineare le valenze dei vari spazi che si incontrano in un percorso attraverso una colorazione differenziata di un unico elemento di pavimentazione ;
- mancando la pietra locale è possibile utilizzare pietra della stessa natura (quindi calcarea o arenaria) che abbia simile colore, tipo di lavorazione superficiale, dimensione dei blocchi, ecc.. ;

PER GLI STABILIMENTI PRODUTTIVI

- Nelle aree di valore paesaggistico elevato è necessario che la copertura piana del fabbricato sia conformata con tetto giardino ;
- anche le facciate degli stabilimenti produttivi devono essere curate alla stregua dei fabbricati residenziali, cioè rispettare i canoni dell'architettura del luogo, pertanto vanno disegnati in facciata l'attacco a terra, le cornici delle aperture, la linea di chiusura superiore dell'edificio ecc.. ;
- quando gli stabilimenti produttivi hanno pareti eccessivamente lunghe occorre suddividere il fabbricato in più moduli, anche semplicemente avanzando ed arretrando in maniera alternata i pezzi contigui, in modo da scomporre, dal punto di vista percettivo, l'unico fabbricato in una molteplicità di moduli assimilabili per dimensioni all'architettura tradizionale ;
- in ambito rurale le serre, le stalle e le altre strutture agro-industriali devono essere defilate dalle visuali principali e disporsi di preferenza su suoli pianeggianti.

PER I PIAZZALI

- Occorre disegnare in planimetria la rete dei percorsi e non lasciare il piazzale come spazio indifferenziato ;
- accanto ai percorsi vanno sottolineati, con opportuna pavimentazione, gli spazi di sosta e così via. Tali prescrizioni sono dettate dall'esigenza di una migliore articolazione funzionale di questo spazio e di garantire una qualità dell'ambiente di lavoro per gli addetti alle attività che si svolgono sul piazzale ;
- il parcheggio non può essere considerato un semplice piazzale ma va considerato come il luogo dell'interscambio dove si passa dal mezzo di trasporto automobilistico a quello pedonale a quello collettivo e pertanto deve essere dotato di pensiline, cartellonistica illustrativa degli itinerari, panchine d'attesa ;
- occorre limitare l'accumulo di merci all'aperto in vista, bensì realizzare tettoie.

TIPOLOGIE

- Quando si scegli la tipologia dell'edificio "a terrazza" è necessario che essa sia limitata al lato verso valle perché a monte il terrazzo non è giustificabile mancando un panorama interessante ;
- per i piani entroterra occorre una specifica considerazione, è necessario cioè che essi siano percepibili dall'esterno : una soluzione appropriata è quella di cupole o piramidi trasparenti che assicurino l'illuminazione dall'alto.

COPERTURE

- Al posto degli abbaini nel sottotetto sono preferibili strutture quali le serre, indipendenti dal tetto ma ad esso connesse poiché le serre si legano ad un possibile significato del piano di copertura quale "suolo artificiale" ;
- occorre perseguire la continuità della linea di gronda che deve correre tutta alla stessa quota, allo stesso modo anche la linea di colmo deve essere il più possibile continua : ciò al fine di evitare sbalzi fastidiosi dal punto di vista visivo e riproporre l'immagine del fabbricato a poche linee essenziali ;
- sono da evitare le mansarde e gli arretramenti della copertura successivi alla linea di gronda ;
- quando vi è un fabbricato composto da più corpi di fabbrica, ognuno con un proprio tetto, le falde di copertura devono avere un andamento concordante ;
- un'eccezione a quanto detto sopra è costituita da corpi terminali di "stecche " di case a schiera dove il tetto può essere anche autonomo rispetto agli altri.