

REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI BOTRUGNO

ALLEGATO AL PIANO REGOLATORE GENERALE

(Approvato con Deliberazione Della Giunta Regionale 2 settembre 2008. n. 1532)

(Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia - n. 158 del 08-10-2008)

Ing. Claudio Conversano

Avv. Antonio Salerno

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – Attività edilizia

Sezione I

Articolo 1 - Contenuto ed ambito del regolamento edilizio comunale.

Articolo 2 - Sportello unico per l'edilizia

Sezione II - Commissione urbanistico - edilizia

Articolo 3 - Istituzione

Articolo 4 - Formazione e nomina

Articolo 5 - Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia

Articolo 6 - Parere della commissione urbanistico-edilizia non necessario

Articolo 7 - Procedure per le adunanze della commissione urbanistico-edilizia

Sezione III - Definizioni

Articolo 8 - Definizioni degli interventi edilizi

Articolo 9 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici

Articolo 10 - Definizione degli indici e parametri edilizi

Articolo 11 - Distanze e distacchi

Articolo 12 - Spazi interni agli edifici

CAPITOLO II – Titoli abilitativi

Articolo 13 - Attività edilizia libera

Articolo 14 - Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

Articolo 15 - Attività edilizia dei privati su aree demaniali

Articolo 16 - Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

CAPITOLO III - Permesso di costruire

Sezione I – Nozioni e caratteristiche

Articolo 17 - Interventi subordinati a permesso di costruire

Articolo 18 - Richiesta di permesso di costruire

Articolo 19 - Caratteristiche del permesso di costruire

Articolo 20 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Articolo 21 - Competenza al rilascio del permesso di costruire

Articolo 22 - Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Articolo 23 - Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Articolo 24 - Documenti a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire

Sezione II – Contributo di costruzione

Articolo 25 - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Articolo 26 - Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

Articolo 27 - Convenzione-tipo

Articolo 30 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

Sezione III – Procedimento

Articolo 31 - Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

Articolo 32 - Intervento sostitutivo regionale

CAPITOLO IV – Denuncia di inizio attività

Articolo 33 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

Articolo 34 - Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

CAPITOLO V – Agibilità degli edifici

Articolo 35 - Certificato di agibilità

Articolo 36 - Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

Articolo 37 - Dichiarazione di inagibilità

CAPITOLO VI – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Articolo 38 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

Articolo 39 - Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Articolo 40 - Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività

CAPITOLO VII - Sanzioni

Articolo 41 - Lottizzazione abusiva

Articolo 42 - Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

Articolo 43 - Determinazione delle variazioni essenziali

Articolo 44 - Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Articolo 45 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Articolo 46 - Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Articolo 47 - Accertamento di conformità

Articolo 48 - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Articolo 49 - Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato

Articolo 50 - Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

Articolo 51 - Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

Articolo 52 - Demolizione di opere abusive

Articolo 53 - Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Articolo 54 - Riscossione

Articolo 55 - Sanzioni penali

Articolo 56 - Norme relative all'azione penale

Articolo 57 - Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

Articolo 58 - Aziende erogatrici di servizi pubblici

CAPITOLO VIII – Disposizioni fiscali

Articolo 59 - Disposizioni fiscali

Articolo 60 - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

Articolo 61 - Finanziamenti pubblici e sanatoria

CAPITOLO IX – Esecuzione delle opere ed adempimenti successivi all'esecuzioni delle opere

Articolo 62 - Esecuzione delle opere

Articolo 63 - Richiesta e consegna di punti fissi - verifica del perimetro delle costruzioni

Articolo 64 - Campionature delle tinte e dei rivestimenti

Articolo 65 - Interruzione dei lavori

CAPITOLO X - Garanzia della pubblica incolumità

Articolo 66 - Garanzia della pubblica incolumità

Articolo 67 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Articolo 68 - Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere

Articolo 69 - Scarico di materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

Articolo 70 - Responsabilità degli esecutori di opere

Articolo 71 - Manomissione del suolo stradale

CAPITOLO XI – Strumenti di pianificazione temporale

Articolo 72 - Finalità e contenuti del programma pluriennale di attuazione

Articolo 73 - Interventi nei tessuti edificati

Articolo 74 - Dimensionamento del programma pluriennale di attuazione

Articolo 75 - Elaborati del programma pluriennale di attuazione

Articolo 76 - Formazione dei PPA successivi al primo

Articolo 77 - Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del PPA

Articolo 78 - Permessi in caso di decadenza del PPA

CAPITOLO XII – Strumenti urbanistici attuativi (Piani Urbanistici Esecutivi)

Sezione I – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

Articolo 79 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

Articolo 80 - Piano Particolareggiato

Articolo 81 - Piano di recupero di iniziativa pubblica

Sezione II – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata

Articolo 82 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata

Articolo 83 - Piano di lottizzazione

- Articolo 84 - Contenuto delle convenzioni
- Articolo 85 - Formazione ed approvazione del piano di lottizzazione
- Articolo 86 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione
- Articolo 87 - Sanzioni convenzionali per inosservanza degli obblighi -Svincoli della cauzione
- Articolo 88 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione
- Articolo 89 - Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni.
- Articolo 90 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
- Articolo 91 - Piani di recupero di iniziativa privata

PARTE II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI E NORME TECNOLOGICHE

CAPITOLO XIII – Requisiti generali degli edifici

- Articolo 92 - Classificazione dei locali
- Articolo 93 - Caratteristiche dei locali
- Articolo 94 - Classificazione dei piani
- Articolo 95 - Soffitti inclinati e soppalchi
- Articolo 96 - Piani seminterrati
- Articolo 97 - Piani interrati
- Articolo 98 - Sottotetti
- Articolo 99 - Locali integrativi per la residenza
- Articolo 100 - Salubrità del terreno
- Articolo 101 - Isolamento dall'umidità
- Articolo 102 - Isolamento termico-fonico
- Articolo 103 - Classificazione delle acque
- Articolo 104 - Modalità di scarico delle acque
- Articolo 105 - Impianti provvisori di smaltimento sul suolo di insediamenti civili fino a 50 vani o 5000 mc in aree non ancora servite da pubbliche fognature
- Articolo 106 - Rifornimento idrico
- Articolo 107 - Impianto elettrico - Norme per la sicurezza degli impianti
- Articolo 108 - Deposito temporaneo di RSU
- Articolo 109 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- Articolo 110 - Impianti speciali
- Articolo 111 - Impianti per le lavorazioni insalubri

CAPITOLO XIV - Prescrizioni antincendio

- Articolo 112 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione
- Articolo 113 - Centrali termiche
- Articolo 114 - Autorimesse
- Articolo 115 - Impianti idrici di difesa antincendio
- Articolo 116 - Nulla-osta dei vigili del fuoco
- Articolo 117 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Articolo 118 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Articolo 119 - Rinvio a leggi particolari

CAPITOLO XV - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Articolo 120 - Ambito di applicazione

Articolo 121 - Criteri generali di progettazione per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la vivibilità

Articolo 122 - Elaborati tecnici – coerenza delle prescrizioni - verifica

Articolo 123 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Articolo 124 - Spazi esterni - percorsi pedonali - parcheggi - criteri di progettazione per l'accessibilità

Articolo 125 - Unità ambientali e loro componenti – criteri di progettazione per l'accessibilità

Articolo 126 - Scale e rampe – criteri di progettazione per l'accessibilità

Articolo 127 - Ascensori – servoscala e piattaforme elevatrici – criteri di progettazione per l'accessibilità

Articolo 128 - Autorimesse – servoscala e piattaforme elevatrici – criteri di progettazione per l'accessibilità

Articolo 129 - Segnaletica – raccordi con la normativa antincendio

Articolo 130 - Accessibilità nelle strutture sociali, negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio e nelle sale e luoghi per riunioni e spettacolo

Articolo 131 - Accessi – piattaforme di distribuzione

Articolo 132 - Impianti telefonici

Articolo 133 - Criteri di progettazione per la visitabilità

Articolo 134 - Criteri di progettazione per l'adattabilità, interventi di nuova edificazione

CAPITOLO XVI - Prescrizioni varie per i materiali da costruzione, caratteri esterni degli edifici, arredo urbano

Articolo 135 - Norme di buona costruzione

Articolo 136 - Zoccolature

Articolo 137 - Elementi aggettanti

Articolo 138 - Allineamento degli edifici

Articolo 139 - Intercapedini

Articolo 140 - Coperture – volumi tecnici

Articolo 141 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Articolo 142 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Articolo 143 - Marciapiedi e porticati

Articolo 144 - Recinzioni

Articolo 145 - Cassetta per corrispondenza, contatori gas, energia elettrica ed acqua

Articolo 146 - Provvedimento per costruzioni che minacciano pericolo

Articolo 147 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Articolo 148 - Tinteggiature e rivestimenti

- Articolo 149 - Antenne radio - televisive
- Articolo 150 - Decoro e arredo urbano
- Articolo 151 - Mostre vetrine e insegne in genere
- Articolo 152 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Articolo 153 - Tabelle e numeri civici
- Articolo 154 - Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale
- Articolo 155 - Rivestimenti di opere di pregio artistico e storico
- Articolo 156 - Zone verdi e parcheggi
- Articolo 157 - Parcheggi

CAPITOLO XVII - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni ed attrezzature rurali

- Articolo 158 - Norme edilizie
- Articolo 159 - Norme igieniche
- Articolo 160 - Impianti di riscaldamento e acqua calda
- Articolo 161 - Manutenzione delle abitazioni rurali
- Articolo 162 - Collegamenti alla viabilità
- Articolo 163 - Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti
- Articolo 164 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità
- Articolo 165 - Ispezione del responsabile di servizi di igiene della A.S.L. - sanzioni
- Articolo 166 - Stalle e concimaie

CAPITOLO XVIII - Norme per la disciplina dell'attività delle cave e delle serre

- Articolo 167 - Attività di cava o di torbiera
- Articolo 168 - Autorizzazione alla ricerca
- Articolo 169 - Autorizzazione alla coltivazione
- Articolo 170 - Sospensione dei lavori di coltivazione
- Articolo 171 - Scadenza e revoca dell'autorizzazione alla coltivazione
- Articolo 172 - Collaudo di lavori di coltivazione
- Articolo 173 - Regime transitorio per le attività delle cave
- Articolo 174 - Definizione di serre
- Articolo 175 - Aree dove non è consentita la costruzione di serre
- Articolo 176 - Norme tecniche per la costruzione di serre
- Articolo 177 - Progetti per la costruzione di serre – rilascio delle concessioni
- Articolo 178 - Serre con copertura solo stagionale

CAPITOLO XIX - Disciplina delle altre autorizzazioni

- Articolo 179 - Sosta continua di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento sul suolo pubblico

- Articolo 180 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
Articolo 181 - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
Articolo 182 - Depositi di materiali su aree scoperte
Articolo 183 - Occupazione temporanea o permanente di spazio suolo o sottosuolo pubblico
Articolo 184 - Esposizione a cielo libero di veicoli, merci in genere
Articolo 185 - Accumuli di discariche e rifiuti solidi, relitti e rottami
Articolo 186 - Trivellazioni ed escavazioni di pozzi per lo sfruttamento delle falde acquifere
Articolo 187 - Taglio dei boschi
Articolo 188 - Apertura e modifica dei passi carrabili e di accessi privati su strade pubbliche
Articolo 189 - Impianti di captazione per l'energie alternative
Articolo 190 - Inquinamento elettromagnetico da sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza 0 hz – 300GHz

PARTE III - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAPITOLO XX - Norme transitorie

- Articolo 191 - Miglioramenti al patrimonio edilizio esistente
Articolo 192 - Adeguamento del patrimonio edilizio esistente
Articolo 193 - Opere autorizzate alla data in vigore del presente Regolamento Edilizio comunale
Articolo 194 - Domanda di permesso di costruire, autorizzazione e denuncia di inizio attività presentata prima della data in entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale

CAPITOLO XXI - Norme finali

- Articolo 195 - Esecuzione d'ufficio
Articolo 196 - Norme abrogate.

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I – Attività edilizia

Sezione I

Articolo 1

Contenuto ed ambito del regolamento edilizio comunale

1. Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.
2. In particolare, si applica il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 *“Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”*, che da ora in poi sarà denominato *“Testo Unico”*, in base al quale:
il regolamento che il Comune adotta ai sensi dell’art. 2, co. 4, del Testo Unico contiene la disciplina delle modalità costruttive, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenza degli stessi.
3. Il presente Regolamento contiene i principi fondamentali e generali e le disposizioni per la disciplina dell’attività edilizia.
4. Restano ferme le disposizioni in materia di tutela dei beni culturali ed ambientali contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e le altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell’attività edilizia.
5. Sono fatte salve altresì le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, ed alle relative norme di attuazione, in materia di realizzazione, ampliamento, ristrutturazione e riconversione degli impianti produttivi.
6. In caso di discordanza le Norme Tecniche di Attuazione hanno prevalenza su quelle del Regolamento edilizio.

Articolo 2

Sportello unico per l’edilizia

1. L’amministrazione comunale, nell’ambito della propria autonomia organizzativa, provvede, anche mediante esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo V, Titolo II del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ovvero accorpamento, disarticolazione, soppressione di uffici o organi esistenti, a costituire un ufficio denominato Sportello unico per l’edilizia, che cura tutti i rapporti fra il privato, l’amministrazione e, ove occorra, le altre amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine all’intervento edilizio oggetto della richiesta di permesso o di denuncia di inizio attività.
2. Tale ufficio provvede in particolare:
 - a) alla ricezione delle denunce di inizio attività e delle domande per il rilascio di permessi di costruire e di ogni altro atto di assenso comunque denominato in materia di attività edilizia, ivi compreso il certificato di agibilità, nonché dei progetti approvati dalla Soprintendenza ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i..

b) a fornire informazioni sulle materie di cui al punto a), anche mediante predisposizione di un archivio informatico contenente i necessari elementi normativi, che consenta a chi vi abbia interesse l'accesso gratuito, anche in via telematica, alle informazioni sugli adempimenti necessari per lo svolgimento delle procedure previste dal presente regolamento, all'elenco delle domande presentate, allo stato del loro iter procedurale, nonché a tutte le possibili informazioni utili disponibili;

d) all'adozione, nelle medesime materie, dei provvedimenti in tema di accesso ai documenti amministrativi in favore di chiunque vi abbia interesse ai sensi dell'articolo 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241, nonché delle norme comunali di attuazione;

e) al rilascio dei permessi di costruire, dei certificati di agibilità, nonché delle certificazioni attestanti le prescrizioni normative e le determinazioni provvedimentali a carattere urbanistico, paesaggistico-ambientale, edilizio e di qualsiasi altro tipo comunque rilevanti ai fini degli interventi di trasformazione edilizia del territorio;

f) alla cura dei rapporti tra l'amministrazione comunale, il privato e le altre amministrazioni chiamate a pronunciarsi in ordine all'intervento edilizio oggetto dell'istanza o denuncia, con particolare riferimento agli adempimenti connessi all'applicazione della parte II del Testo Unico (DPR.380/2001).

3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire o del certificato di agibilità, l'ufficio di cui al comma 1 acquisisce direttamente, ove questi non siano stati già allegati dal richiedente:

a) il parere dell'A.S.L. nel caso in cui non possa essere sostituito da una autocertificazione ai sensi dell'articolo 20, comma 1;

b) il parere dei vigili del fuoco, ove necessario, in ordine al rispetto della normativa antincendio.

4. L'ufficio cura gli incombenzi necessari ai fini dell'acquisizione, anche mediante conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 *bis*, 14 *ter*, 14 *quater* della legge 7 agosto 1990, n. 241, degli atti di assenso comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio.

L'Ufficio applica altresì gli indirizzi formulati dalla Regione Puglia con deliberazione della Giunta Regionale 23 dicembre 2003, n. 2226 nell'ambito del procedimento di attuazione del D.P.R. 447/98 e ss. mm.

Nel novero di detti assensi rientrano, in particolare:

a) l'assenso dell'amministrazione militare per le costruzioni nelle zone di salvaguardia contigue ad opere di difesa dello Stato o a stabilimenti militari, di cui all'articolo 16 della legge 24 dicembre 1976, n. 898;

b) gli atti di assenso, comunque denominati, previsti per gli interventi edilizi su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, eventualmente ricorrendo alla procedura di cui all'art. 25 del medesimo D. lgs. 42/04;

c) il parere dell'autorità competente in tema di assetti e vincoli idrogeologici;

d) gli assensi in materia di servitù viarie, ferroviarie, portuali ed aeroportuali;

e) il nulla-osta dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 13 della legge 6 dicembre 1991, n. 394, in tema di aree naturali protette.

Sezione II - Commissione urbanistico - edilizia

Articolo 3

Istituzione

L'istituzione della commissione urbanistico-edilizia è facoltativa per i pareri inerenti l'attività edilizia.

Articolo 4**Formazione e nomina**

La Commissione urbanistico-edilizia è l'organo con funzioni consultive in materia edilizia ed urbanistica.

La Commissione urbanistico-edilizia è formata da:

- A) Il Sindaco od un assessore da lui delegato, che la presiede;
- B) Il dirigente dell'ufficio tecnico;
- C) Un consigliere comunale eletto dalla maggioranza consiliare;
- D) Un consigliere comunale eletto dalla minoranza consiliare;
- E) Un funzionario designato dall'ASL;
- F) Da cinque Commissari uno per ciascuna delle seguenti categorie professionali: Ingegneri, Architetti, Geologi, Geometri o Periti Edili scelti sulla base di terne proposte dai rispettivi ordini professionali;
- G) Un esperto in materie storico – artistiche - ambientali;

Un tecnico comunale relatore, senza diritto di voto anche con funzioni di segretario della commissione urbanistico-edilizia, partecipa ai lavori della Commissione stessa.

I componenti di cui ai punti A,B, C, D sono membri di diritto.

I membri di cui al punto E, F, G sono nominati dalla Giunta Municipale.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro trenta giorni dalla comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Decadono i membri elettivi che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi entro la seduta successiva, risultino assenti per tre sedute consecutive.

La Commissione è nominata dall'Amministrazione neo eletta e resta in carica per un periodo pari alla durata della stessa.

Articolo 5**Attribuzioni della commissione urbanistico-edilizia**

La Commissione urbanistico-edilizia è chiamata ad esprimere un parere al responsabile del procedimento, come previsto dalla legge 493/93 e successive modifiche e integrazioni:

- sui piani urbanistici;
- sulla tutela dell'abitato e del territorio e sul miglioramento funzionale e formale del patrimonio edilizio esistente;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sull'armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante;

In particolare la Commissione è chiamata ad esprimere un parere relativamente a:

- domande di permessi di costruire;
- piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio e ad altri atti urbanistici dove si ritenesse necessario;
- alla revoca e alle varianti sostanziali dei permessi di costruire rilasciati.

Articolo 6**Parere della commissione urbanistico-edilizia non necessario**

Il parere della Commissione urbanistico-edilizia non è richiesto per interventi edilizi di scarsa entità, ogni volta che il funzionario responsabile non lo ritenga necessario.

La Commissione urbanistico-edilizia non è chiamata ad esprimere parere nei seguenti casi:

- interventi soggetti ad autorizzazione edilizia fermo quanto disciplinato dalla legge 662/96 articolo 7;
- varianti in corso d'opera di piccola entità e senza aumento di volume;
- varianti in corso d'opera articolo 15 L. 47/85 purché non vi sia contrasto con eventuali prescrizioni di concessione;
- concessioni ed autorizzazioni in sanatoria articolo 13 L. 47/85 per interventi che non modificano in modo sostanziale le caratteristiche architettoniche estetica dell'immobile;
- proroghe del permesso di costruire ove non siano intervenute modifiche normative o regolamentari rispetto al momento del rilascio originario;
- rinnovo della permesso di costruire nel caso in cui non vi siano modifiche alle caratteristiche architettoniche del progetto;
- voltura del permesso di costruire;
- interventi per i quali l'istruttoria dell'ufficio tecnico abbia già rilevato la non conformità alle normative vigenti ed abbia espresso parere negativo al rilascio del provvedimento autorizzativo.

Articolo 7

Procedure per le adunanze della commissione urbanistico-edilizia

La Commissione urbanistico-edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e ogni volta il presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con preavviso di almeno tre giorni, salvo casi di urgenza in cui il preavviso può essere inoltrato 1 giorno prima della riunione con l'elenco degli argomenti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del presidente.

Le decisioni devono essere adeguatamente motivate.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono partecipare alla votazione.

I tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione possono essere sentiti per chiarimenti.

Alle riunioni della Commissione urbanistico-edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o richiesti della Commissione stessa.

Sezione III - Definizioni

Articolo 8

Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio si intendono per:

- a)** "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b)** "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c)** "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi 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 all'organismo edilizio;

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Articolo 9

Definizioni degli indici e parametri urbanistici

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

- S.M.I. - Superficie minima di intervento (lotto minimo)

Espressa in mq. è la superficie fondiaria minima richiesta per l'intervento edilizio diretto e

costituisce il lotto minimo edificabile prescritto per ciascuna zona dalle relative norme specifiche. La S.MI indica anche l'area minima richiesta per un intervento urbanistico preventivo, anche essa indicata espressamente dalle planimetrie di piano o dalle norme specifiche di zona.

- S.T.- Superficie territoriale

Espressa in mq. rappresenta un'area di zona omogenea, nell'ambito della quale il PRG si attua per intervento urbanistico preventivo (P.A.)

La superficie territoriale è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del PRG ed è invece comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e quelle per l'urbanizzazione secondaria anche se non indicate nelle planimetrie di Piano ma che fosse necessario reperire in sede di attuazione, in conformità alle prescrizioni delle norme specifiche di zona.

- S.F.- Superficie fondiaria

Rappresenta un'area, espressa in metri quadri, a destinazione omogenea di zona, nell'ambito della quale il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, e comprende anche le aree che fosse necessario destinare alla urbanizzazione primaria, non indicate nelle planimetrie del PRG.

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

Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile è compresa la eventuale fascia di rispetto delle strade indicata graficamente nelle tavole del PRG, nonché quelle eventualmente prescritte da altre leggi o norme e non indicata graficamente, per cui le stesse concorrono alla determinazione degli indici planovolumetrici.

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

I.T.- Indice di fabbricabilità territoriale

Espresso in mc/mq, è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale "S.T."

I.F. - Indice di fabbricabilità fondiaria

Espresso in mc/mq, è il volume "V" massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria "S.F."

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

U.T. - Indice di utilizzazione territoriale

Espresso in mq/mq, è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni mq di superficie fondiaria "S.F."

U.F. - Indice di utilizzazione fondiaria

Espresso in mq/mq, è la massima superficie utile "S.U." costruibile per ogni mq di superficie fondiaria "S.F."

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

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

-per le destinazioni esclusivamente residenziali:

a)Volume V per persona = 80,00 mc/persona;

b)Superficie utile lorda = S.U.=25,00 mq/persona.

-per le destinazioni miste:

a)Volume V per persona = 100,00 mc/persona;

b)Superficie utile lorda = S.U.=30,00 mq/persona.

Articolo 10

Definizione degli indici e parametri edilizi

- S.C.- Superficie coperta

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

- S.U.- Superficie utile

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

Sono escluse dal computo della superficie utile le superfici porticate pubbliche e private, i balconi aperti e le logge rientranti, le aree dei servizi pubblici ceduti ai rispettivi enti di gestione (gas,luce,telefono,ecc;), le autorimesse e le cantine (interrate o seminterrate) ,ed i locali destinati alle centrali tecnologiche.

Per l'edilizia economica e popolare sono escluse dal computo della superficie utile anche le aree dei locali accessori generali, e come definiti comunque dalle specifiche disposizioni legislative in materia.

Nel computo della superficie utile, da calcolare per la ricostruzione degli edifici esistenti, sono escluse le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili e chiostrine, i balconi e le logge murate, e le costruzioni in precario provvisorie.

- H - Altezza massima del fabbricato

Espresso in metri lineari, è definita dalla distanza misurata in verticale tra il punto più basso del marciapiede a filo fabbricato o del terreno adiacente a filo stesso definitivamente sistemato, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi, con esclusione dei volumi tecnici, per coperture a terrazza o a tetto con pendenza fino al 40%.

Non si considerano ai fini del riferimento alla quota del punto più basso le rampe di accesso a locali interrati. Nel caso che l'ultimo solaio non sia orizzontale e con inclinazione maggiore al 40%, l'altezza va riferita all'estradosso del solaio stesso, nel punto medio tra la quota di imposta e quella di colmo.

- Hmax- Altezza massima della fronte di un fabbricato

Espressa in metri lineari,calcolata agli effetti dei distacchi e delle distanze, è quella misurata agli estremi del fronte,o delle singole porzioni di fabbricati con altezze diverse, con i criteri di cui al comma precedente con esclusione del coronamento realizzato con inferriate.

Dal computo delle altezze massime dei fabbricati e delle singole fronti sono esclusi i

volumi tecnici destinati a contenere le apparecchiature ed installazioni occorrenti per le esigenze degli impianti tecnici dell'edificio o le scale di accesso o di sicurezza purché non abbiano altezza maggiore a m. 2,70 calcolate a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'estradosso nella copertura stessa, o la maggiore altezza obbligatoria in base alle specifiche norme legislative in materia.

- V - Volume

Espresso in mc, comprende tutti gli spazi comunque edificati emergenti fuori terra, calcolati al filo esterno delle strutture perimetrali verticali a partire dal piano di spiccato sino all'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Dal computo dei volumi sono esclusi:

- i coronamenti dell'edificio, i volumi tecnici contenuti entro i limiti stabiliti nel comma precedente;
- i portici ad uso pubblico e privato; per portico si intende la parte dell'edificio aperta su tre lati con quella più lunga sostenuta da colonne e pilastri;
- gli oggetti aperti, quali terrazze e balconi;

- N.P. – Numero dei piani

E' il numero dei piani coperti fuori terra, comunque praticabili, esclusi i piani entro terra ed i volumi tecnici definiti nel precedente comma.

- R.C. – rapporto di copertura = Sc/Sf

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

Articolo 11 **Distanze e Distacchi**

- Distacco tra i fabbricati.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte definite nel precedente art. 10, di fabbricati limitrofi.

La distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle fronti degli edifici che si fronteggiano e comunque non inferiore a quanto prescritto negli articoli specifici.

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

Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 del D.I. 1444/68.

- Distanza dai confini.

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

Tale distanza non deve essere inferiore ad 1/2 dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a quanto prescritto negli articoli specifici.

Tale distanza minima può essere ridotta o m. 0,00 in caso di costruzione in aderenza o in comunione sul confine di proprietà, con o senza costruzione priva di finestre ovvero in base o progetto unitario presentato per i fabbricati da realizzare in aderenza o in comunione.

Nel caso di edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, che abbiano altezza maggiore del doppio della rispettiva distanza dai confini, le nuove costruzioni potranno essere realizzate con distanze dai confini, pari alla metà dell'altezza massima del proprio fronte corrispondente e comunque secondo quanto prescritto negli articoli specifici

(art. 9 punto 2 delle N.T.A.).

Vanno comunque rispettate le distanze minime prescritte dall'art. 9 del D.I. 1444/68.

-Distacco minimo tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

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

- mt. 2,50 per lato, per strade di larghezza fino a 10,00 mt;
- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt 10,00.

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

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

- nelle zone A, per gli interventi ammissibili, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificabili preesistenti;
- nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica, o di aree diversamente disciplinate dalle presenti norme di attuazione;
- nelle zone BI e B2 nel caso preesistano differenti allineamenti delle fronti di fabbricati.

Ai fini del raggiungimento delle distanze minime di cui ai precedenti commi sono computabili gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata per i quali sia stata convenzionata la cessione gratuita per l'uso pubblico all'Amministrazione Comunale. Per quanto attiene le fasce di rispetto stradale e le aree di visibilità, dentro e fuori dei centri abitati, si dovranno applicare altresì, per i casi differenti da quelli disciplinati dal presente articolo, le disposizioni di cui agli articoli n.16,17,18 e 19 del D.L.n.285/92 e degli articoli n. 26,27 e 28 del DPR n.495/92 e successive modificazioni, nonché quelle specifiche dettate dal PRG nelle diverse zone.

-Altezze dei piani abitabili.

Nei vani abitabili l'altezza minima interna tra pavimento e soffitto non deve essere inferiore a m. 2,70, per i vani accessori l'altezza minima è stabilita a m. 2,40.

Qualora gli ambienti siano adibiti ad usi commerciali ed artigianali l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m. 3,50, salvo i casi diversamente disciplinati dalle N.T.A.

I locali scantinati per essere abitabili devono avere, oltre agli altri requisiti igienico - edilizi prescritti dal Regolamento, almeno metà della loro altezza al di sopra del piano di calpestio esterno.

E' consentito il recupero dei sottotetti, dei porticati, di locali seminterrati e interventi esistenti e di aree pubbliche non autorizzate di cui alla L. R. 15 novembre 2007, n. 33.

Articolo 12

Spazi interni agli edifici

Si distinguono in:

a) Cortile.

L'area libera dei cortili anche se pensili non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che li recingono, senza detrazione dei vuoti nei muri, misurata in ogni caso dal pavimento del cortile alla linea superiore delle cornici di coronamento dei muri perimetrali.

Nei cortili possono affacciarsi ambienti di categoria V.1, V.2, S.1, S.2 e S.3.

Tale norma deve applicarsi anche per le sopraelevazioni.

L'altezza massima dei muri prospicienti sul cortile non deve essere superiore ad una volta e mezzo la normale media tra le pareti opposte.

La normale minima condotta da ciascuna finestra di vano d'abitazione al muro opposto deve avere almeno una dimensione libera di 6.00 m.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato del cortile.

Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate a semicortili o a chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per i medesimi.

L'area dei cortili si intende al netto delle proiezioni orizzontali degli aggetti e sporgenze dei muri perimetrali.

Allorchè, in arretrato rispetto ad uno o più lati di un cortile, esistono muri di fabbrica che superino l'altezza dei lati stessi, il computo del cortile si fa considerandolo esteso fin contro il muro di maggiore altezza.

Qualunque spazio interno sul quale prospettano locali di abitazione viene equiparato ai cortili per quanto riguarda le dimensioni minime consentite.

Nessuna costruzione è permessa all'interno dei cortili esistenti in cui siano deficienti le predette condizioni regolamentari, ad eccezione di opere strettamente accessorie per motivi igienici o di stabilità.

I cortili e tutti gli spazi liberi interposti fra fabbricati debbono essere pavimentati e sistemati a giardino in modo che le acque di qualunque provenienza non abbiano a stagnarsi e devono essere mantenuti in stato decoroso.

b) semicortile.

Può essere permessa la costruzione di semicortili con lato completamente aperto su spazio libero interposto tra fabbricati allo scopo di dare luce ed aria: a scale, cucine, w.c., bagni, corridoi ed altri ambienti di servizio di categoria S.1, S.2 e S.3 anche nei piani terreni, ad una sola stanza abitabile di categoria S.1, od S.2 per ogni appartamento, semprechè l'alloggio consti di non meno di tre stanze abitabili, oltre l'ingresso e gli accessori.

Ogni semicortile deve avere un'area minima pari ad un dodicesimo della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

La normale minima misurata tra una finestra ed il muro opposto non deve essere inferiore a m.6,00 per i vani abitabili e m.4,00 per i vani di servizio.

I semicortili debbono essere pavimentati e sistemati come i cortili.

c) Chiostrine.

E' ammessa la formazione di chiostrine interne (cortiletti chiusi) allo scopo di dare aria e luce a: scale, ingressi, corridoi, disimpegni, dispense, w.c., bagni ed altri ambienti di servizio di categoria S.1 ed S.2 ad eccezione delle cucine.

L'aria libera della chiostrina deve essere non inferiore ad 1/18 della superficie dei muri che la delimitano: la normale media minima tra una finestra ed un muro opposto non inferiore a m.4,00. Non sono ammesse sporgenze entro le chiostrine.

Il fondo della chiostrina deve avere facile accesso per la pulizia ed essere sistemato con pavimentazione in modo da consentire l'immediato deflusso delle acque.

Nelle sopraelevazioni di edifici esistenti le dimensioni minime prescritte devono essere realizzate almeno per la parte di nuova elevazione quando non si possa modificare la situazione preesistente.

Per i cortili, semicortili e chiostrine da costruire sul confine di altra proprietà devono essere sempre soddisfatte le condizioni precedenti tenendo conto della massima altezza che potrebbero raggiungere sulla linea di confine le costruzioni dei vicini, secondo le norme del presente regolamento, in relazione alle vie su cui prospettano i lotti limitrofi.

d) patio.

Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali libere non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,20.

Le dimensioni minime del patio sono riferite alle proiezioni al suolo di eventuali pensiline, sporti ed aggetti di qualsiasi tipo.

Sul patio possono affacciarsi locali di categoria V.1, V.2 a), S.1, S.2 ed S.3.

e) cavedio.

Si intende per "cavedio" uno spazio interno per la sola ventilazione di bagni o locali di servizio, ovvero per il passaggio delle canalizzazioni verticali interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina, o comunque inferiore o uguale a 0,65mq, e sulla quale non si aprano né luci né finestre. Tale spazio deve essere percorribile ed ispezionabile per tutta l'altezza, ed essere attrezzato con scala verticale saldamente ancorata alle pareti, ed avere aerazione naturale.

Quando gli spazi interni di un edificio non rientrano tra quelli previsti ai punti precedenti, valgono le distanze previste dall'art.9 delle N.T.A.

CAPITOLO II – Titoli abilitativi

Articolo 13 Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal presente P.R.G., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Articolo 14 Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

1. Non si applicano le disposizioni del presente capitolo per:

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche del Comune deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

Articolo 15 Attività edilizia dei privati su aree demaniali

La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente Regolamento, nonché dal Testo Unico (DPR 380/2001).

Articolo 16
Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

1. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dal P.R.G. come presupposto per l'edificazione, sono consentiti oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), c) del primo comma dell'art. 8 del presente Regolamento, anche gli interventi di cui alla successiva lettera d) che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardano globalmente uno o più edifici e modificano fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capitolo III del presente Regolamento.

CAPITOLO III - Permesso di costruire

Sezione I – Nozione e caratteristiche

Articolo 17

Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:
 - a) gli interventi di nuova costruzione;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
2. La Regione stabilisce con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.
3. La Regione può altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

Articolo 18

Richiesta di permesso di costruire

1. Le domande per ottenere il permesso di costruire vanno redatte in bollo, indirizzandole al Sindaco su appositi moduli forniti dall'Amministrazione 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, numero di 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, numero di codice fiscale e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s. (tali indicazione e firma possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
 - d) nome, cognome, indirizzo, numero di codice fiscale e firma del costruttore ed, a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'impresa e dell'assistente (tali indicazioni possono essere differite c.s.);
 - e) nel caso di lavori che si dichiara voler eseguire "in economia", quindi senza una impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere.
2. Nella domanda devono risultare esplicitamente:
 - 1) l'impegno di accettare e 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 nomi del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'assistente, qualora non siano indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, nonché di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;
 - 4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestato il permesso se diversa dal richiedente;
 - 5) la documentazione attestante che il richiedente della concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.
3. La domanda deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione ed il rilascio di copie.

Articolo 19

Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.
2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. È irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.
3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Articolo 20

Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni del P.R.G., del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Articolo 21**Competenza al rilascio del permesso di costruire**

1. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
2. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del Testo Unico, per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.

Articolo 22**Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici**

1. Il permesso di costruire in deroga al presente P.R.G. è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Articolo 23**Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire**

1. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
2. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorso tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
3. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
4. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Articolo 24**Documenti a corredo della domanda per il rilascio del permesso di costruire**

1. Alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati e documenti:

- 1) estratto dello strumento urbanistico primario e (ove prescritto) secondario dell'area entro cui ricade l'intervento;
- 2) planimetria catastale in scala 1:1000 relativa alla zona interessata dall'opera realizzando, ove risultino le consistenze esistenti entro cento metri di raggio dall'area oggetto dell'intervento;
- 3) planimetria quotata in scala 1:500 che indichi l'ubicazione dell'opera da realizzare, i fabbricati esistenti fino alla distanza di almeno 50 metri dai confini dell'area edificabile, le distanze dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze ed il nome delle strade su cui prospetta l'opera da realizzare e di quelle circostanti le quote altimetriche principali, sia naturali che di progetto, in relazione ad un caposaldo certo; detta planimetria riporterà in calce la seguente dichiarazione autografa controfirmata: "la presente planimetria risponde fedelmente allo stato dei luoghi";
- 4) certificazione della Conservatoria dei RR.II. in merito alle trascrizioni a favore e contro l'immobile interessato dalla domanda di permesso di costruire, rilasciata in data non anteriore a tre mesi;
- 5) estratto autentico del foglio di mappa catastale, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 6) pianta indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;
- 7) planimetria in scala 1:200 con la precisa ubicazione prevista per le opere progettate, l'indicazione degli edifici confinanti e delle relative altezze, l'indicazione del nome delle proprietà confinanti, gli allineamenti stradali, l'altimetria di tutte le opere di sistemazione esterna;
- 8) piante quotate in scala 1:100 di tutti i piani del fabbricato con le relative destinazioni d'uso dei singoli locali, i condotti contenenti montanti o discendenti degli impianti tecnologici, impianti igienico-sanitari; pianta a scala 1:100 della copertura;
- 9) prospetti di tutti i fronti dell'edificio in scala 1:100 con l'indicazione delle quote principali, in particolare di quelle dei singoli piani e dell'altezza totale riferita alla quota stradale o alla più bassa sistemazione esterna; ciascun prospetto conterrà anche i profili e gli elementi caratteristici di riferimento dei fabbricati adiacenti lungo il fronte interessato;
- 10) almeno due sezioni quotate verticali in scala 1: 100, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggior importanza o di massima pendenza, che contemplino anche i distacchi dai fabbricati confinanti per una estensione congrua a monte e a valle e con l'indicazione del profilo del terreno naturale e quello a lavori ultimati;
- 11) disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti;
- 12) individuazione degli spazi a parcheggio di cui all'articolo 41-sexies della L. 17 agosto 1942 n. 1150, la sistemazione dell'area non edificata e le indicazioni relative al tipo di recinzione;
- 13) scheda tecnica sulla conformità e rispondenza dell'opera da realizzarsi rispetto alle previsioni e norme del P. R. G. e dell'eventuale strumento urbanistico secondario vigente; nella scheda devono indicarsi la zonizzazione dell'area oggetto di intervento, la superficie del lotto, i dati catastali, la volumetria e la superficie coperta consentita, i volumi e le superfici di progetto scomposti per ogni livello degli edifici, la superficie degli spazi destinati a parcheggio e gli altri dati tecnici richiesti dalle norme;
- 14) relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche funzionali dell'opera, delle previsioni del tipo delle strutture portanti, della qualità e del tipo di materiali di rivestimento esterno e

dei servizi, dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati; la relazione dovrà contenere notizie, grafici, fotografie o fotomontaggi sulla situazione ambientale per una esauriente illustrazione dell'intervento;

15) relazione tecnica descrittiva degli impianti tecnologici, di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, con specifici riferimenti alle normative vigenti;

16) grafici delle piante, delle sezioni e dei prospetti in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore;

17) computo grafico delle superfici coperte e dei volumi di progetto per la dimostrazione dei dati di cui al precedente punto 13;

18) Al fine di evitare le barriere architettoniche il progetto deve essere redatto nel rispetto delle prescrizioni di cui al seguente art. 124.

2. 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 dimensioni planimetriche dei vari locali e l'altezza dei singoli piani.

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

4. 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.

5. Nei progetti di demolizione e ricostruzione deve essere allegato il rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative alle piante di tutti i piani, interrati e non, le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 8, comma 1, lett. c del presente regolamento, i documenti da allegare alla domanda sono quelli di cui al primo comma del presente articolo, con la prescrizione che nel progetto devono essere indicate con particolare grafia convenzionale le demolizioni e gli scavi, nonché le parti modificate e le nuove opere.

7. Per gli interventi di demolizione alla domanda di concessione deve essere allegato il progetto comprendente:

1) planimetria quotata dell'area in scala 1:2000 o 1:1000;

2) stralcio di insieme della zona circostante composta da:

-planimetria catastale della zona in scala 1: 2000 o 1:1000;

-stralcio del piano vigente;

-eventuale coppia dello strumento urbanistico esecutivo vigente;

3) piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100 o 1:200, con indicante in giallo le strutture da demolire e con la specificazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali, anche interrati;

4) documentazione fotografica dell'esistente;

5) rilievo quotato dell'esistente per l'eventuale calcolo del volume o della superficie coperta lorda di piano;

6) rilievo descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo e naturale dell'area di pertinenza;

7) relazione circa le modalità esecutive della demolizione sottoscritta dal Direttore dei lavori;

8) indicazione degli estremi di presentazione dell'eventuale domanda di concessione edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area.

8. Il rilascio della concessione per la demolizione è subordinato al preventivo o contemporaneo rilascio del permesso per la nuova costruzione o per altri interventi da compiere sull'area interessata, salvo che si tratti:

-di edifici da cui demolizione sia prevista dal Piano vigente e dallo strumento urbanistico esecutivo, oppure se necessario per accertate deficienze statiche;

-di aree che, per convenzione da trascrivere, sia destinata -in tutto o in parte- a spazio o a servizio pubblico.

9. Per gli interventi relativi alle zone A i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati previsti dalle Norme di Attuazione del PRG su tali zone.

10. Per le Varianti al progetto, alla domanda di variante deve essere allegata la stessa documentazione presentata per l'intervento cui si riferisce, sulla quale debbono evidenziarsi le modifiche che si intendono portare al progetto a suo tempo approvato.

11. Nel caso che 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 Igiene della ASL competente.

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

13. La domanda di permesso di costruire 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'articolo 82 del DPR 24/7/1977, n. 616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato, nonché dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

14. Lo schema di presentazione della domanda e la documentazione da allegare ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica sono regolate dalla Circolare della Soprintendenza ai BB.AA.AA.AA. e SS. di Puglia (Ministero per i Beni e Attività Culturali) del 5 febbraio 2002, prot. 3526, cui si rinvia.

15. Il sindaco con provvedimento motivato ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire in modo adeguato il progetto.

16. Per i permessi di costruire convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione e lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione-tipo predisposta dalla Regione ai sensi della legislazione vigente, previ accordi con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del richiedente.

17. Deve essere allegato alla domanda anche un prospetto dimostrativo del "volume totale edificato", ai fini della determinazione del contributo di costruzione di cui all'art. 25 e ss. del presente Regolamento.

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

19. Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di permesso di costruire oppure DIA nei casi previsti, deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa; nel caso in questa sia stata già rilasciata, alle relative domande di permesso di costruire o DIA deve essere allegata copia autentica dell'autorizzazione suddetta.

20. Per tutti i permessi di costruire, e ove previsto per le denunce di inizio attività, deve essere allegato alla domanda lo schema dell'atto d'obbligo relativo all'asservimento, al manufatto previsto, dell'area che ha espresso la relativa volumetria. Tale atto, a norma dell'art. 29 della legge regionale n. 56/80, deve essere trascritto a cura e spese del destinatario prima del rilascio della concessione.

21. Gli elaborati grafici devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola di altezza non superiore a cm. 93.
22. Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI ed indicante chiaramente la ubicazione, il proprietario, il progettista e il tipo di intervento e la destinazione d'uso.
23. Le tavole di progetto dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista che deve apporvi il proprio timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale.

Sezione II – Contributo di costruzione

Articolo 25

Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 26, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune (*per la rateizzazione si veda l'art. 47 della L. 457 del 1978*).
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio del Permesso di costruire, può essere corrisposta in unica soluzione prima del rilascio dello stesso oppure, su richiesta dell'interessato, la stessa può essere rateizzata in tre rate uguali (la prima da pagare prima del rilascio del Permesso di costruire, la seconda entro un anno dalla data del rilascio del P.d.c., la terza entro due anni dalla data del rilascio del P.d.c.) previa garanzia fidejussoria relativa all'importo non corrisposto.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.
6. Ogni cinque anni il Comune provvede ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dal Comune sulla base dei criteri definiti dalla Regione.

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalla Regione con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalla stessa Regione a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento la Regione identifica classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalla Regione in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal Comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico, il Comune ha comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 9.

Articolo 26

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'articolo seguente..

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% del volume esistente, di edifici unifamiliari;

- c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
 - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
 - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Articolo 27

Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo precedente, la Regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.
2. La Regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16 del Testo Unico.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Articolo 28

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

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

di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la Regione definisce, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 17 del Testo Unico, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Sezione III - Procedimento

Articolo 29

Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati, va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal presente regolamento, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II del Testo Unico (DPR 380/2001), nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

2. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

3. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 4, comma 3, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma 3.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
7. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento.
8. I termini di cui ai commi 3 e 5 sono raddoppiati per i progetti particolarmente complessi secondo la motivata risoluzione del responsabile del procedimento.
9. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.
10. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui agli articoli precedenti.
- 10-bis. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7, è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda .

Articolo 32

Intervento sostitutivo regionale

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.
2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario *ad acta* che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

CAPITOLO IV – Denuncia di inizio attività

Articolo 33

Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del Testo Unico, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del Testo Unico;
 - b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Le Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del Testo Unico.
5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.
7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-

edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del Testo Unico.

Articolo 34

Disciplina della denuncia di inizio attività in materia edilizia

1. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
2. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
3. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
4. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
5. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
6. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
7. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento. In assenza di tale documentazione si applica la sanzione di cui all'articolo 48, comma 5 del Testo Unico.

CAPITOLO V – Agibilità degli edifici

Articolo 35 Certificato di agibilità

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.
2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:
 - a) nuove costruzioni;
 - b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;
 - c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.
3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.
4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 36 Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo precedente, è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:
 - a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
 - b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
 - c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del Testo Unico (DPR 380/2001), nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.
2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:
 - a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 del Testo Unico;
 - b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62 del Testo Unico, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II del medesimo Testo Unico;
 - c) la documentazione indicata al comma 1;

d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82 del Test Unico.

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

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Articolo 37

Dichiarazione di inagibilità

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

CAPITOLO VI – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

Articolo 38

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

1. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.
2. Il dirigente o il responsabile, quando accerti l'inizio o l'esecuzione di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché in tutti i casi di difformità dalle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al regio decreto 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, il dirigente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Articolo 39

Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Per le opere eseguite da amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui all'articolo 27, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale informa immediatamente la Regione e il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al quale compete, d'intesa con il presidente della giunta regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal richiamato articolo 27.

Articolo 40**Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a denuncia di inizio attività**

1. Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capitolo, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano nonché, unitamente al direttore dei lavori, a quelle del permesso e alle modalità esecutive stabilite dal medesimo. Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
2. Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso di costruire, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al dirigente o responsabile del competente ufficio comunale contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto al permesso di costruire, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al dirigente. In caso contrario il dirigente segnala al consiglio dell'ordine professionale di appartenenza la violazione in cui è incorso il direttore dei lavori, che è passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.
3. Per le opere realizzate dietro presentazione di denuncia di inizio attività, il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

CAPITOLO VII – Sanzioni**Articolo 41 - Lottizzazione abusiva**

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.
2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.
 4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.
 5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.
 6. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 40, ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.
 7. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere.
- In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'articolo 42, comma 8.
8. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, né in forma pubblica né in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.
 9. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

Articolo 42

Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

1. Sono interventi eseguiti in totale difformità dal permesso di costruire quelli che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.
2. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, ingiunge al proprietario e al responsabile dell'abuso la rimozione o la

demolizione, indicando nel provvedimento l'area che viene acquisita di diritto, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire, nel termine di cui al comma 3, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.

5. L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

6. Per gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del Comune.

7. Il segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, i dati relativi agli immobili e alle opere realizzati abusivamente, oggetto dei rapporti degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria e delle relative ordinanze di sospensione e trasmette i dati anzidetti all'autorità giudiziaria competente, al presidente della giunta regionale e, tramite l'ufficio territoriale del governo, al Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

8. In caso d'inerzia, protrattasi per quindici giorni dalla data di constatazione della inosservanza delle disposizioni di cui al comma 1 dell'articolo 38, ovvero protrattasi oltre il termine stabilito dal comma 3 del medesimo articolo 38, il competente organo regionale, nei successivi trenta giorni, adotta i provvedimenti eventualmente necessari dandone contestuale comunicazione alla competente autorità giudiziaria ai fini dell'esercizio dell'azione penale.

9. Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

9-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3.

Articolo 43

Determinazione delle variazioni essenziali

1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 42, la Regione stabilisce quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

- c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

Articolo 44

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

1. Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, , e in relazione all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

4. Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 42, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa.

Articolo 45

Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, calcolato come all'articolo precedente, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3, eseguiti in parziale difformità dalla denuncia di inizio attività.

Articolo 46

Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

1. Qualora sia accertata la realizzazione, da parte di soggetti diversi da quelli di cui all'articolo 39, di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.

2. La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese del responsabile dell'abuso.

3. Resta fermo il potere di autotutela dello Stato e degli enti pubblici territoriali, nonché quello di altri enti pubblici, previsto dalla normativa vigente.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività, ovvero in totale o parziale difformità dalla stessa.

Articolo 47

Accertamento di conformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 33, comma 3, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 42, comma 3, 44, comma 1, 45, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in

misura pari a quella prevista dall'articolo 45. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

Articolo 48

Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 33, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla denuncia di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

2. Quando le opere realizzate in assenza di denuncia di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro.

3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10329 euro di cui al comma 2.

4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 34, comma 6, la denuncia di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro.

6. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 45.

Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 42, 45, 46, 47 e 55 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 47.

Articolo 49

Interventi eseguiti in base a permesso di costruire annullato

1. In caso di annullamento del permesso di costruire, qualora non sia possibile, in base a motivata valutazione, la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica una

sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'agenzia del territorio, anche sulla base di accordi stipulati tra quest'ultima e l'amministrazione comunale. La valutazione dell'agenzia è notificata all'interessato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

2. L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti del permesso di costruire in sanatoria di cui all'articolo 47.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3, in caso di accertamento dell'inesistenza dei presupposti per la formazione del titolo.

Articolo 50

Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

1. Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione.

2. Il provvedimento di annullamento è emesso entro diciotto mesi dall'accertamento delle violazioni di cui al comma 1, ed è preceduto dalla contestazione delle violazioni stesse al titolare del permesso, al proprietario della costruzione, al progettista, e al Comune, con l'invito a presentare controdeduzioni entro un termine all'uopo prefissato.

3. In pendenza delle procedure di annullamento la Regione può ordinare la sospensione dei lavori, con provvedimento da notificare a mezzo di ufficiale giudiziario, nelle forme e con le modalità previste dal codice di procedura civile, ai soggetti di cui al comma 2 e da comunicare al comune. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro sei mesi dalla sua notificazione, non sia stato emesso il decreto di annullamento di cui al comma 1.

4. Entro sei mesi dalla data di adozione del provvedimento di annullamento, deve essere ordinata la demolizione delle opere eseguite in base al titolo annullato.

5. I provvedimenti di sospensione dei lavori e di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione nell'albo pretorio del Comune dei dati relativi agli immobili e alle opere realizzate.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3, non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Articolo 51

Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

1. In caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire o in contrasto con questo o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia, qualora il Comune non abbia provveduto entro i termini stabiliti, la Regione può disporre la sospensione o la demolizione delle opere eseguite. Il provvedimento di demolizione è adottato entro cinque anni dalla dichiarazione di agibilità dell'intervento.

2. Il provvedimento di sospensione o di demolizione è notificato al titolare del permesso o, in mancanza di questo, al committente, al costruttore e al direttore dei lavori. Lo stesso provvedimento è comunicato inoltre al Comune.

3. La sospensione non può avere una durata superiore a tre mesi dalla data della notifica entro i quali sono adottate le misure necessarie per eliminare le ragioni della difformità, ovvero, ove non sia possibile, per la rimessa in pristino.

4. Con il provvedimento che dispone la modifica dell'intervento, la rimessa in pristino o la demolizione delle opere è assegnato un termine entro il quale il responsabile dell'abuso è tenuto a procedere, a proprie spese e senza pregiudizio delle sanzioni penali, alla esecuzione del provvedimento stesso. Scaduto inutilmente tale termine, la Regione dispone l'esecuzione in danno dei lavori.

4-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi di cui all'articolo 33, comma 3, realizzati in assenza di denuncia di inizio attività o in contrasto con questa o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici o della normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della scadenza del termine di 30 giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività.

Articolo 52

Demolizione di opere abusive

1. Entro il mese di dicembre di ogni anno il dirigente o il responsabile del servizio trasmette al prefetto l'elenco delle opere non sanabili per le quali il responsabile dell'abuso non ha provveduto nel termine previsto alla demolizione e al ripristino dei luoghi e indica lo stato dei procedimenti relativi alla tutela del vincolo di cui al comma 6 dell'articolo 42. Nel medesimo termine le amministrazioni statali e regionali preposte alla tutela trasmettono al prefetto l'elenco delle demolizioni da eseguire. Gli elenchi contengono, tra l'altro, il nominativo dei proprietari e dell'eventuale occupante abusivo, gli estremi di identificazione catastale, il verbale di consistenza delle opere abusive e l'eventuale titolo di occupazione dell'immobile.

2. Il prefetto, entro trenta giorni dalla ricezione degli elenchi di cui al comma 1, provvede agli adempimenti conseguenti all'intervenuto trasferimento della titolarità dei beni e delle aree interessate, notificando l'avvenuta acquisizione al proprietario e al responsabile dell'abuso.

3. L'esecuzione della demolizione delle opere abusive, compresa la rimozione delle macerie e gli interventi a tutela della pubblica incolumità, è disposta dal prefetto. I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata ove ne sussistano i presupposti, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee. Il prefetto può anche avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa tra il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro della difesa.

Articolo 53

Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

1. La Regione determina le sanzioni per il ritardato o mancato versamento del contributo di costruzione in misura non inferiore a quanto previsto nel presente articolo e non superiore al doppio.

2. Il mancato versamento, nei termini stabiliti, del contributo di costruzione comporta:

a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;

b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;

c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.

3. Le misure di cui alle lettere precedenti non si cumulano.

4. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al secondo comma si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.

5. Decorso inutilmente il termine di cui alla lettera c) del comma 2, il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 54.

6. In mancanza di leggi regionali che determinino la misura delle sanzioni di cui al presente articolo, queste saranno applicate nelle misure indicate nel comma 2.

Articolo 54

Riscossione

I contributi, le sanzioni e le spese di cui ai capitoli III, sez. II, e VII del presente Regolamento sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

Articolo 55

Sanzioni penali

1. Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applica:

a) l'ammenda fino a 10329 euro per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente titolo, in quanto applicabili, nonché dai regolamenti edilizi, dagli strumenti urbanistici e dal permesso di costruire;

b) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 5164 a 51645 euro nei casi di esecuzione dei lavori in totale difformità o assenza del permesso o di prosecuzione degli stessi nonostante l'ordine di sospensione;

c) l'arresto fino a due anni e l'ammenda da 15493 a 51645 euro nel caso di lottizzazione abusiva di terreni a scopo edilizio, come previsto dal primo comma dell'articolo 30. La stessa pena si applica anche nel caso di interventi edilizi nelle zone sottoposte a vincolo storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, in variazione essenziale, in totale difformità o in assenza del permesso.

2. La sentenza definitiva del giudice penale che accerta che vi è stata lottizzazione abusiva, dispone la confisca dei terreni, abusivamente lottizzati e delle opere abusivamente costruite. Per effetto della confisca i terreni sono acquisiti di diritto e gratuitamente al patrimonio del comune nel cui territorio è avvenuta la lottizzazione. La sentenza definitiva è titolo per la immediata trascrizione nei registri immobiliari.

2-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 33, comma 3, eseguiti in assenza o in totale difformità dalla stessa.

Articolo 56

Norme relative all'azione penale

1. L'azione penale relativa alle violazioni edilizie rimane sospesa finché non siano stati esauriti i procedimenti amministrativi di sanatoria di cui all'articolo 47.

2. Nel caso di ricorso giurisdizionale avverso il diniego del permesso in sanatoria di cui all'articolo 47, l'udienza viene fissata d'ufficio dal presidente del tribunale amministrativo regionale per una data compresa entro il terzo mese dalla presentazione del ricorso.
3. Il rilascio in sanatoria del permesso di costruire estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti.

Articolo 57

Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.
2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'articolo 49, l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.
3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.
4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.
5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.
- 5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 33, comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa.

Articolo 58

Aziende erogatrici di servizi pubblici

1. È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di permesso di costruire, nonché ad opere in assenza di titolo iniziate dopo il 30 gennaio 1977 e per le quali non siano stati stipulati contratti di somministrazione anteriormente al 17 marzo 1985.
2. Il richiedente il servizio è tenuto ad allegare alla domanda una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, indicante gli estremi del permesso di costruire, o, per le opere abusive, gli estremi del permesso in sanatoria, ovvero copia della domanda di permesso in sanatoria corredata della prova del pagamento delle

somme dovute a titolo di oblazione per intero nell'ipotesi dell'articolo 36 e limitatamente alle prime due rate nell'ipotesi dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Il contratto stipulato in difetto di tali dichiarazioni è nullo e il funzionario della azienda erogatrice, cui sia imputabile la stipulazione del contratto stesso, è soggetto ad una sanzione pecuniaria da 2582 a 7746 euro. Per le opere che già usufruiscono di un servizio pubblico, in luogo della documentazione di cui al precedente comma, può essere prodotta copia di una fattura, emessa dall'azienda erogante il servizio, dalla quale risulti che l'opera già usufruisce di un pubblico servizio.

3. Per le opere iniziate anteriormente al 30 gennaio 1977, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, attestante che l'opera è stata iniziata in data anteriore al 30 gennaio 1977. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso contratto, ovvero in documento separato da allegarsi al contratto medesimo.

3-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi suscettibili di realizzazione mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 33, comma 3, eseguiti in assenza della stessa.

CAPITOLO VIII – Disposizioni fiscali**Articolo 59****Disposizioni fiscali**

1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente capitolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.
2. È fatto obbligo al Comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla richiesta del certificato di agibilità, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.
3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.
4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.

Articolo 60**Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria**

1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo precedente, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.
2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo precedente, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una

dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.

La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo precedente.

5. In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.

6. Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.

Articolo 61

Finanziamenti pubblici e sanatoria

1. La concessione di indennizzi, ai sensi della legislazione sulle calamità naturali, è esclusa nei casi in cui gli immobili danneggiati siano stati eseguiti abusivamente in zone alluvionali; la citata concessione di indennizzi è altresì esclusa per gli immobili edificati in zone sismiche senza i prescritti criteri di sicurezza e senza che sia intervenuta sanatoria.

CAPITOLO IX – Esecuzione delle opere ed adempimenti successivi all'esecuzioni delle opere

Articolo 62 Esecuzione delle opere

L'esecuzione delle opere deve avvenire nel rispetto del progetto così come assentito e degli obblighi indicati nel titolo abitativo o discendenti direttamente dalla legge, da convenzioni e atti d'obbligo, nonché dalle eventuali prescrizioni contenute nel titolo stesso.

Articolo 63 Richiesta e consegna di punti fissi - verifica del perimetro delle costruzioni

1. Almeno 10 giorni prima dell'inizio dei lavori, l'intestatario del titolo abitativo deve richiedere con raccomandata all'Ufficio Tecnico Comunale (che la fornisce redigendone verbale in doppio esemplare da firmarsi dal richiedente e dal rappresentante del predetto ufficio tecnico) la fissazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici cui deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.
2. Prima dell'inizio dei lavori dovranno altresì richiedersi agli Enti proprietari o gestori delle utenze pubbliche i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali nonché tutte le indicazioni del caso in relazione alla possibilità di immissione delle fogne private in quella comunale e i punti di presa dell'acquedotto, ove esiste, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, etc.).
3. Entro 10 giorni dalla data di ricezione della raccomandata di cui al primo comma, l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a svolgere le operazioni suddette.
4. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il titolare o il direttore dei lavori devono diffidare, con raccomandata con ricevuta di ritorno, l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre 30 giorni, trascorsi i quali possono senz'altro dare inizio ai lavori.
5. L'intestatario del titolo abitativo non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato dallo stesso comunicato al Sindaco il nome del direttore dei lavori, nonché il nominativo, il codice fiscale 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 otto giorni.
6. L'intestatario del titolo abilitativo o il direttore dei lavori devono comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediante raccomandata per al sindaco e all'ufficio tecnico comunale ai sensi e per i fini del precedente articolo.
7. Ai fini della validità dei titoli abitativi, 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, all'esecuzione degli scavi e di sistemazioni del terreno o di singole opere di fondazioni. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nella esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che si siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

Articolo 64
Campionature delle tinte e dei rivestimenti

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

Articolo 65
Interruzione dei lavori

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

CAPITOLO X - Garanzia della pubblica incolumità

Articolo 66 Garanzia della pubblica incolumità

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

Articolo 67 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

- a) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- b) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in centro armato;
- c) denominazione dell'impresa assuntrice di lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- d) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- e) estremi del permesso con la data del rilascio.

2. Ogni cantiere è soggetto alle norme ENPI e il committente ha l'obbligo di segnalare prima dell'inizio dei lavori il Responsabile della sicurezza.

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

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

5. Tutti i materiali e mezzi d'opera devono essere disposti nell'interno del recinto del cantiere.

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

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

8. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica del titolo abitativo e dei disegni progettuali.

Articolo 68 Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere

1. Quando sia necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere e l'esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazioni al pubblico transito, il titolare del titolo abitativo o l'impresa costruttrice devono inoltrare al Sindaco apposita domanda, con indicazione della ubicazione, dell'estensione e della durata presunta dei lavori.

2. La domanda dovrà essere corredata da una planimetria quotata con l'indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.
3. Quando l'occupazione temporanea comporti limitazioni al pubblico transito, l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale.
4. L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'U.T. per un periodo non superiore a mesi tre previo il pagamento della tassa stabilita per l'occupazione di aree e spazi pubblici ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino delle sistemazioni, pavimentazioni e della vegetazione preesistenti.
5. L'autorizzazione è rinnovabile con il rispetto delle predette modalità.
6. Dopo il compimento dei lavori, il costruttore provvede alla rimozione dei recinti e delle barriere restituendo il suolo pubblico, entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori, libero da ogni ingombro o impedimento e con il ripristino di tutte le eventuali manomissioni operate.
7. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.
8. Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo occupato, il deposito cauzionale è restituito per intero o in parte, a seconda che il ripristino stesso sia stato eseguito o meno.

Articolo 69

Scarico di materiali – Demolizioni – Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

1. È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.
2. Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante opportuni accorgimenti.
3. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
4. 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.
5. I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del Comune, sentito, ove d'uopo, l'ufficiale sanitario e di essi è data l'indicazione nella licenza rilasciata dal comune.
6. I materiali scaricati devono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

Articolo 70

Responsabilità degli esecutori di opere

1. Il titolare del titolo abitativo, 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.
2. 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 un'attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

3. In merito alle contravvenzioni alle norme urbanistiche ed edilizie si applicano le disposizioni del presente regolamento.

Articolo 71

Manomissione del suolo stradale

1. E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o installare condutture nel sottosuolo, per costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza una speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservare nell'esecuzione dei lavori.
2. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.
3. Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il titolare del titolo abitativo dovrà usare ogni cautela per non danneggiarli, dandone immediato avviso all'Ufficio Tecnico Comunale ed uniformarsi a tutte le disposizioni che gli saranno impartite dallo stesso ufficio, salvi sempre i diritti dei proprietari delle opere. Per le opere private dovrà darne contemporaneamente avviso ai proprietari interessati.
4. Le opere di ripristino e restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura e spese del titolare, secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione e comunque fornite dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale.
5. In caso di inadempienza da parte del titolare del titolo abitativo, che si protragga oltre 10 giorni dalla data di ricolmatura dello scavo, l'Amministrazione comunale provvederà in proprio addebitando la relativa spesa titolare.
6. Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione effettuata dall'ufficio tecnico comunale, dovrà essere rifusa entro 10 giorni dall'avviso di pagamento.

Capitolo XI – Strumenti di pianificazione temporale

Articolo 72

Finalità e contenuti del programma pluriennale di attuazione

1. Il Comune ha facoltà di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione.
2. Il programma pluriennale di attuazione (PPA), definito dall'articolo 13 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, è finalizzato a coordinare forme, tempi e modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale in base alle risorse economico-finanziarie o disponibili o prevedibili; tale strumentazione per il Comune di Botrugno è facoltativa.
3. Il P.P.A. è disciplinato dalle LL. RR. n. 6/79 e n. 66/79, dall'art. 36 della L.R. 6/80 e dalla L.R. n. 6/85 e successive modificazioni e integrazioni, nonché dall'art. 20 della L. 30/4/1999 n. 136 e dall'art. 19 della L. R. 20/2001.
4. Il P.P.A. è formato dal Comune in riferimento agli eventi demografici e socio economici, alla disponibilità di risorse pubbliche e private presumibili nel periodo considerato, valutati in base alla partecipazione dei soggetti pubblici e privati interessati alla trasformazione del territorio.
5. Il P.P.A., ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 6/79 contiene:
 - a) lo stato di attuazione degli strumenti urbanistici con la valutazione degli interventi ancora consentiti nel settore residenziale, produttivo e delle urbanizzazioni;
 - b) la valutazione dei fabbisogni per ognuno dei suddetti settori da soddisfare in riferimento alle presumibili risorse pubbliche e private;
 - c) il dimensionamento per il periodo di validità del P.P.A. degli interventi per ciascuno dei suddetti settori;
 - d) l'individuazione con criteri di globalità:
 - 1) delle aree non edificate nell'ambito delle zone omogenee di tipo A e B del DM 2 aprile 1968 n. 1444, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;
 - 2) delle aree nelle zone omogenee di tipo C del DM 2 aprile 1968, n. 1444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota di fabbisogno soddisfatta dagli interventi di cui al punto precedente;
 - 3) delle aree e degli immobili, nell'ambito delle zone omogenee di tipo A, B, C del DM 2 aprile 1968, n. 1444, da espropriare in quanto compresi o da comprendere in strumenti di intervento per la edilizia residenziale pubblica anche ai sensi dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - 4) delle aree destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistici, inserite o meno in strumenti attuativi;
 - 5) delle aree e degli immobili da espropriare in quanto compresi o da comprendere in Piani delle Aree di Sviluppo Industriale e/o in Piani di Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
 - 6) delle opere di urbanizzazione da realizzare e di quelle esistenti e da adeguare nonché l'indicazione delle aree acquisite o da acquisire a tale scopo. Nella individuazione delle aree vanno rispettati gli standard urbanistici nelle quantità previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
 - 7) degli interventi da effettuare sul patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
 - e) l'indicazione delle modalità di attuazione dello strumento urbanistico generale nelle aree individuate ai sensi del precedente punto d), sia mediante formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti

edificatori unitari ai sensi dell'art. 15 della L.R. 6/79, sia direttamente mediante permesso di costruire;

f) il bilancio economico-finanziario del P.P.A., elaborato con riferimento ai costi di attuazione del medesimo con la indicazione delle fonti di finanziamento e con la ripartizione degli oneri conseguenti e prevedibili tra operatori pubblici e privati, nonché con la valutazione delle spese a carico del Comune in annualità e con l'individuazione dei capitoli di bilancio in entrata e in uscita. Per l'autorizzazione alla spesa di fondi del bilancio destinati alla esecuzione di opere di urbanizzazione è vincolante la loro previsione nel P.P.A.:

g) l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare istanza di concessione, salvo per i casi previsti agli articoli successivi;

h) l'indicazione dei termini entro cui i proprietari e/o gli aventi titolo, singoli o consorziati, devono presentare al comune i progetti di strumenti urbanistici attuativi ai sensi del precedente punto e), nonché dei termini entro cui il comune intende sia adottare gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, stabiliti ai sensi del precedente punto e), sia procedere direttamente alla esecuzione delle opere di propria competenza.

Articolo 73

Interventi nei tessuti edificati

1. Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici e relativi ai tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D e miste di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e dotate di urbanizzazioni primarie, collegate funzionalmente con quelle comunali, non sono subordinate alla inclusione delle relative aree nel PPA.

2. Si intendono tessuti edificati le maglie dello strumento urbanistico generale nelle quali la superficie dei suoi edificati non sia inferiore ai due terzi di quella dei suoli edificabili.

3. Gli interventi nei tessuti edificati posti nelle zone omogenee di tipo A, B, C, D e miste di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, sono regolati, ove non sussistano le opere di urbanizzazioni primarie collegate funzionalmente con quelle comunali, dalle disposizioni di cui all'articolo 6 della L.R. n. 6/79, così come modificato dall'articolo 1 della L.R. n. 66/79 e dall'art. 36 della L.R. n. 56/80.

Articolo 74

Dimensionamento del programma pluriennale di attuazione

1. Il dimensionamento del P.P.A., ai sensi dell'art. 7 della L.R. 12 febbraio 1979 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni deve tenere conto dei seguenti elementi:

a) situazione di fatto dei vari tipi di insediamenti e della dinamica demografica e socio-economica, riferita al momento di formazione del P.P.A.;

b) capacità residuali insediative ancora consentite dagli strumenti urbanistici, nel settore residenziale e produttivo, ivi comprendendo anche quelle risultanti da operazioni di rinnovo del patrimonio urbano esistente;

c) condizioni delle infrastrutture e servizi esistenti in relazione alla loro congruità rispetto ai carichi di utenza attuali ed indotti da nuovi insediamenti;

d) individuazione, attraverso un processo di definizione della domanda sociale presente e futura, del deficit per ogni settore di intervento;

e) definizione dei fabbisogni da soddisfare attraverso la individuazione delle destinazioni d'uso e delle quantità aggiuntive necessarie per sanare in parte o del tutto il deficit nel periodo di validità del P.P.A.;

f) risorse pubbliche e private da destinare all'attuazione delle quantità previste dal precedente punto e) con l'indicazione delle priorità di intervento.

Articolo 75

Elaborati del programma pluriennale di attuazione

1. Il PPA, con riferimento ai precedenti e ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 12 febbraio 1976 n. 6, si compone dei seguenti elaborati:
 - 1) relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a), b), c), dell'art. 73 ed agli articoli 74 e 75;
 - 2) relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art. 73;
 - 3) elaborati scritto-grafici, nelle stesse scale degli strumenti urbanistici, contenenti l'inquadramento del P.P.A. negli strumenti urbanistici vigenti e le espresse indicazioni di cui al punto d) dell'art. 73, nonché la delimitazione delle aree e degli immobili nelle quali gli interventi si realizzano a mezzo di strumenti attuativi, ivi compreso il comparto, o di permesso singolo;
 - 4) mappe catastali delle aree e degli immobili compresi nel P.P.A.;
 - 5) relazione programmatica in ordine ai contenuti di cui ai punti f), g), h), dell'art. 73.
2. Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consiliare di approvazione del P.P.A.

Articolo 76

Formazione dei PPA successivi al primo

1. I PPA successivi al primo, ai sensi dell'articolo 5 della LR n. 6/85, sono adottati dal Consiglio Comunale sei mesi prima della scadenza del precedente PPA, direttamente senza dar preventivo luogo al documento programmatico preliminare.
2. Il PPA adottato è depositato per 60 giorni consecutivi dei correnti dalla data di affissione presso la segreteria comunale; dell'avvenuto deposito è dato avviso pubblico a mezzo di manifesti ed eventualmente anche in altre forme.
3. Durante il periodo di deposito chiunque può prenderne visione e presentare istanze e osservazioni tendenti a proporre modifiche specifiche o generali; gli Enti pubblici sono tenuti a comunicare al Comune i loro programmi su base pluriennale.
4. Nel medesimo periodo il Comune promuove specifiche consultazioni della cittadinanza e di associazioni, ed altresì trasmette il PPA adottato alla Giunta Regionale ed alla Provincia.
5. Nei 30 giorni successivi alla data di comunicazione, gli enti di cui al comma precedente esprimono il proprio parere in merito. Trascorso inutilmente tale termine, che non dovrà essere interrotto o sospeso da causa alcuna, il parere si intende favorevole.
6. Entro i 60 giorni successivi al termine di cui al precedente secondo comma il PPA è approvato definitivamente.
7. Nei 30 giorni successivi all'approvazione, il PPA viene comunicato, per quanto di competenza, alla Giunta Regionale ed agli altri enti interessati ed è altresì depositato presso la Segreteria comunale per l'intero periodo di validità a disposizione di chiunque voglia prenderne visione.

Articolo 77**Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del PPA**

1. Il P.P.A. può individuare nel territorio comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio del Permesso di costruire di cui all'art. 16 del Testo Unico nel rispetto delle previsioni della strumentazione urbanistica vigente. Sono escluse le zone sulle quali insistono vincoli posti da leggi nazionali e regionali. La onerosità della concessione, determinata in base alle norme della presente legge per l'edilizia residenziale, non è suscettibile di abbattimento alcuno.
2. Il contributo di cui all'art. 16 del Testo Unico non è dovuto per le opere, gli interventi, le modifiche e gli impianti previsti dall'art. 17 dello stesso Testo Unico.
3. La concessione è data al di fuori delle aree incluse nel P.P.A., in conformità delle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, per le opere e gli interventi previsti dall'art. 17 del Testo Unico.
4. La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui al comma 3 dell'art. 17 del Testo Unico è attestata a mezzo di certificazione rilasciata dall'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura, ovvero a mezzo di atto di notorietà redatto in conformità delle vigenti disposizioni di legge.
5. Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, singolo o associato, di cui al comma 3 dell'art. 17 del Testo Unico, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (testo unico approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165 e successive modificazioni ed integrazioni).
6. Gli interventi relativi agli annessi rustici ed ai complessi produttivi agricoli sono considerati funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola se necessari alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali o di cooperative conformi ai piani zonal, o, in assenza, a seguito di certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.
7. La vendita degli immobili realizzati con concessione gratuita a soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, ovvero effettuata indipendentemente dalla vendita del fondo - nei dieci anni successivi alla ultimazione dei lavori, costituisce nuova destinazione d'uso.
8. Gli interventi nelle aree cimiteriali nonché di demolizione e consolidamento statico prescritti dal Comune per tutelare la pubblica incolumità e le opere di pronto intervento in occasione di pubblica calamità non sono subordinati al P.P.A.
9. Al di fuori delle aree incluse nel P.P.A. è possibile anche l'edificazione autorizzata ai sensi dell'art. 48 della legge statale n. 457 del 5 agosto 1978.

Articolo 78**Permessi in caso di decadenza del PPA**

1. Nel caso di decadenza del PPA per decorrenza dei termini di validità, senza che si adottato il PPA successivo, i permessi a costruire possono, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 6/1985, essere rilasciate per gli interventi:
 - a) previsti dal comma 3 dell'art. 17 del Testo Unico;
 - b) diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31, primo comma lett. b), c), d) della legge 5.8. 1978 n. 457;
 - c) da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali;
 - d) da realizzare su aree comprese nei piani di zona;

- e) da realizzare su aree di cui all'articolo 3 della predetta LR n. 6/85, per le quali non esiste l'obbligo di inserimento nel PPA;
- f) da realizzare su aree dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali esiste l'impegno dei concessionari a realizzarle, sempre che esse risultino incluse nel primo PPA e che non sia ancora intervenuto il provvedimento di espropriazione ai sensi del sesto comma dell'art. 13 della legge n. 10/77.
- g) da realizzare sulle aree già incluse nel primo PPA ed acquisite al patrimonio del Comune ai sensi del sesto comma dell'articolo 13 della legge 28.1.1977 n. 10;
- h) da realizzare sulle aree già incluse nel primo PPA non utilizzate e per quali non si è provveduto all'esproprio per i motivi di cui al decimo comma dell'art. 13 della L.R. 12.2.1979 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Capitolo XII – Strumenti urbanistici attuativi (Piani Urbanistici Esecutivi)

Sezione I – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

Articolo 79

Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

1. I piani di intervento primario di iniziativa comunale sono:
 - Piani Particolareggiati (PP);
 - Piani di Recupero (PR).
2. Tali strumenti urbanistici esecutivi del PRG sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente e sono soggetti alle prescrizioni e modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Articolo 80

Piano Particolareggiato

1. I contenuti del piano particolareggiato sono stabiliti nelle norme tecniche di attuazione del PRG.
 2. Gli elaborati del Piano Particolareggiato di esecuzione sono i seguenti:
 - a) relazione illustrativa con specifici riferimenti alle prescrizioni e previsioni del Piano Regolatore;
 - b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano Particolareggiato;
 - c) planimetria di Piano Particolareggiato ridotte alla scala delle tavole di Piano Regolatore;
 - d) rappresentazione del Piano Particolareggiato su mappe catastali;
 - e) progetti schematici delle urbanizzazioni primarie e secondarie, con la specifica puntualizzazione degli allacciamenti delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare alle reti principali esistenti;
 - f) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata; suddivisione in unità di intervento minimo delle aree edificabili; specificazioni in ordine all'arredo urbano; profili longitudinali e sezioni con gli edifici in scala tecnicamente adeguata;
 - g) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano Particolareggiato; estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto dell'intervento;
 - h) norme urbanistico-edilizie per l'esecuzione del Piano Particolareggiato;
 - i) relazione finanziaria con l'indicazione sommaria degli oneri da ripartire tra il Comune ed i privati.
- Al Piano Particolareggiato devono essere allegati inoltre:
- l) Piano quotato dell'area oggetto dell'intervento in scala 1:1000 ovvero 1:500 con curve di livello non superiori a m. 1 e profili altimetrici nella stessa scala;
 - m) indicazione delle piantumazioni esistenti;
 - n) planimetria in scala 1:1000 ovvero 1:500 estesa per una profondità di m. 200 dall'area oggetto dell'intervento ove siano indicati fabbricati esistenti, con le relative altezze e caratteristiche, le attrezzature e opere di urbanizzazione primaria e esistenti;
 - o) planimetria di progetto quotata, in scala 1: 1000 ovvero 1: 500 ove risultano:
 - le aree e le opere da destinare alla urbanizzazione primaria;
 - le aree e delle opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;
 - le aree da destinare all'edificazione;

- la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;
 - p) una tabella dimostrativa del rispetto degli standard urbanistici;
 - q) planimetrie e a altimetrie, in scala 1:500 o 1:1000 degli edifici da realizzar con la relativa destinazione d'uso;
 - r) schema di atto unilaterale d'obbligo, correlato con i modi di attuazione del PP (con i contenuti di cui all'art. 28 della L.R. 56/80), da allegarsi nel caso che il PP preveda utilizzazioni private.
3. Le modalità ed i tempi per la formazione e l'approvazione del PP sono fissati dalla LR vigente in materia. Per i PIP (Piani per insediamenti produttivi) valgono le norme legislative vigenti in materia, nonché le disposizioni di cui all'art. 115 delle NTA del PRG.

Articolo 81

Piano di recupero di iniziativa pubblica

1. I contenuti del Piano di Recupero sono stabiliti nelle Norme di Attuazione del PRG.
2. Gli elaborati del Piano di Recupero sono:
 - a) relazione ed elaborati grafici contenenti:
 - 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del PRG;
 - 2) ricognizione dello stato fisico - giuridico - economico - sociale nelle zone sottoposte al piano di recupero, e sue rappresentazioni grafiche;
 - 3) valutazioni economiche sulla onerosità degli interventi;
 - b) stralci degli elaborati del Piano Regolatore attinenti il Piano di Recupero;
 - c) rappresentazione, su mappe catastali, delle unità minime di intervento;
 - d) studi compositivi e tipologici, con profili e sezioni in scala tecnicamente adeguata e con specificazioni dei modi di intervento;
 - e) progetti schematici delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - f) elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel Piano ed estratto originale della mappa catastale con indicazione delle particelle e delle superfici relative alle aree oggetto d'intervento;
 - g) relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
 - h) norme urbanistico - edilizie.
3. Per i Piani di Recupero del centro storico, oltre alle prescrizioni del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nell'art. 36 delle Norme di Attuazione del P.R.G., nonché le altre disposizioni del capitolo V delle medesime norme.
4. Valgono le disposizioni di cui all'art. 23 e seguenti della L.R. n. 56/80 e dell'art. 27 e seguenti della legge 457/78. Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano di Recupero sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

Sezione II – Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata

Articolo 82

Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicata dalle planimetrie e dalle norme del PRG e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG ed il progetto diretto. Gli strumenti urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:
 - a) Piano di lottizzazione;

- b) Piani di recupero.
2. Per detti interventi si applicano le disposizioni degli articoli 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 35 della LR. n. 56/80, nonché dell'art. 14 della LR n. 6/79 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 83

Piano di lottizzazione

1. I Piani di Lottizzazione sono disciplinati dalle Norme di Attuazione del PRG e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.
2. Per quanto riguarda i contenuti, al Piano di Lottizzazione si applica la disciplina delle NTA del PRG.
3. Gli elaborati del piano di lottizzazione sono quelli elencati al precedente articolo 71 ai punti da a) fino a q). Al Piano di Lottizzazione deve essere inoltre allegato lo schema della convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel piano stesso ed aventi i contenuti stabiliti dall'art. 28 della L.R. n. 56/80 e dei successivi articoli.

Articolo 84

Contenuto delle convenzioni

1. La convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel piano di lottizzazione a norma dell'articolo 28 della legge regionale numero 56/80, deve prevedere:
 - 1) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal DM 2/ 4/ 1968 n. 1444, salvo diversa indicazione degli strumenti urbanistici vigenti;
 - 2) la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
 - 3) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri per la urbanizzazione secondaria nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione, con scorporo dei valori delle opere eventualmente direttamente cedute o eseguite dai proprietari.
2. Lo scorporo va determinato in funzione dei costi di tali opere, calcolati sulla base dell'elenco regionale dei prezzi o, in mancanza, di altro elenco predisposto da enti pubblici o associazioni professionali o di categoria;
- 4) i termini per l'ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, complessivamente non superiori a dieci anni dalla stipula della convenzione, salvo sospensioni dovute alla mancata inclusione delle aree in un PPA;
- 5) congrue garanzie finanziarie, per fasi di esecuzione, per un importo non inferiore al 30% della spesa relativa all'adempimento degli obblighi a carico dei proprietari;
- 6) sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi di convenzione e modalità di esecuzione forzata, da parte del Comune, delle opere non realizzate in caso del persistere dell'inosservanza.
3. Nel computo del contributo, correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portata in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.
4. 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 nel programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto dell'intervento.

Articolo 85

Formazione ed approvazione del piano di lottizzazione

1. Il piano di lottizzazione è adottato, unitamente allo schema di convenzione, con delibera del Consiglio Comunale e su proposta di tutti i proprietari degli immobili interessati, compresi in una o più unità minime di intervento su aree inserite nel PPA vigente.
2. Trattandosi di aree necessariamente incluse in un PPA, alle stesse possono essere applicate le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 27 della L.R. n. 56/80 e pertanto il piano di lottizzazione può essere proposto anche da uno solo dei proprietari, sempre che il medesimo piano di lottizzazione non comporti modificazioni delle aree edificate esistenti di proprietà degli altri e prevede la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'articolo 15 della legge regionale 12.2.79 n. 6 sui comparti.
3. La delibera del Consiglio Comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presa entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.
4. Per l'adozione ed approvazione del piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'articolo 21 della legge regionale n. 56/80. Successivamente all'approvazione della lottizzazione, il Sindaco procede alla stipula della apposita convenzione con il proprietario o con i proprietari degli immobili interessati. Tale convenzione, secondo lo schema approvato con delibera consiliare nei modi e nei termini di legge e divenuta esecutiva, è trascritta a cura e spese del lottizzante.

Articolo 86

Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

1. Successivamente al perfezionamento della convenzione ed entro i termini fissati dalla stessa, il lottizzante è tenuto a presentare in Comune il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria e dei vari allacciamenti, nonché il progetto esecutivo delle eventuali opere che con la medesima convenzione si è impegnato ad eseguire.
2. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e quelli delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere autorizzati mediante permesso di costruire.
3. Durante l'esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Articolo 87

Sanzioni convenzionali per inosservanza degli obblighi - Svincoli della cauzione

1. Nella convenzione vengono stabilite le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari nel caso di inosservanza degli obblighi assunti con la medesima convenzione e le modalità per lo svincolo, a fine lavori, della cauzione.
2. Qualora, scaduto il termine stabilito per l'ultimazione della lottizzazione le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

3. 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 convenzionale facenti parte del comparto di intervento.
4. Il collaudo è effettuato cura del Comune.
5. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Articolo 88

Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione

1. Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio di permessi, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che privato si obbliga a realizzare direttamente ovvero dell'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione, deve tenere distinte le opere di urbanizzazione primaria da quelle di urbanizzazione secondaria.
2. Lo scomputo può essere effettuato solo in relazione alla quota di contributo pertinente le opere di urbanizzazione della stessa specie.
3. Non è ammessa compensazione tra il contributo per opere di urbanizzazione e quello sul costo di costruzione.
4. Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari o i lottizzanti devono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche telefoniche e del gas, nel caso in cui tali spese, ai sensi dell'articolo 24 terzo comma della legge n. 6/79, non siano state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione.
5. Vanno in ogni caso rispettate le disposizioni contenute nell'art. 24 ("opere di urbanizzazione") della L.R. 12.2.1979 n. 6 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 89

Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni.

1. Per i permessi di costruire nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme regolanti il permesso di costruire contenute nel presente regolamento.

Articolo 90

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

1. Nelle porzioni di territorio per le quali il programma di attuazione prevede 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 85, sono tenuti a presentare al Comune progetto del piano di lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito, dalla normativa del suddetto PPA.
2. Qualora i proprietari, singoli o consorziati, non procedano alla formazione dei piani attuativi di iniziativa privata nei tempi stabiliti dal PPA, il Sindaco dà corso alle procedure previste dall'art. 15 della L.R. n. 6/79 e ai sensi dell'art. 27, u.c., della L.R. n. 56/80, rivolge ai suddetti proprietari degli immobili interessati l'invito a presentare entro il termine di 60 giorni il Piano di Lottizzazione convenzionata.

3. Ove nessuno dei proprietari suddetti aderisca all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione a cura del Comune della lottizzazione d'ufficio, seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del piano particolareggiato di cui all'articolo 21 della legge regionale 56/80 e dall'articolo 82 del presente Regolamento.
4. Tale procedura può essere esplicitata anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito di procedere alla lottizzazione, non presentino nel termine assegnato il progetto relativo o lo presentino incompleto o con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.
5. Il recupero delle spese di progettazione relative alle predette lottizzazione d'ufficio, dovrà rientrare nella ripartizione percentuale degli utili e degli oneri di cui al terzo comma dell'articolo 15 della legge regionale n. 56/80.

Articolo 91

Piani di recupero di iniziativa privata

1. I Piani di Recupero di iniziativa privata sono soggetti alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia e sono disciplinati dalle NTA del PRG.
3. Gli elaborati del piano di recupero di iniziativa privata sono quelli stabiliti dall'articolo 83 del presente regolamento.
4. Per i Piani di Recupero del centro storico, oltre le prescrizioni del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nelle NTA del PRG.
5. Per i Piani di Recupero di iniziativa privata valgono, comunque le disposizioni dell'articolo 22 e seguenti della L.R. n. 56/80, nonché dell'articolo 30 della legge statale n. 457/78.

PARTE II - CARATTERISTICHE DEI LOCALI E NORME TECNOLOGICHE

Cap. XIII CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 92 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: V.1 e V.2.

La categoria V.1 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 V.2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo, ristoranti, pensioni, alberghi;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici ed edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, opifici, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio dalle auto 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 individuano in S.1 - S.2 - S.3.

Il tipo S.1 comprende:

- a) i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo S.2 comprende:

- a) scale che collegano due o più piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 mt. 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 stenditori;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo S.3 comprende:

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

I locali non espressamente innanzi elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia se istituita.

Articolo 93

Caratteristiche dei locali

I locali devono avere le seguenti caratteristiche:

A) ALTEZZE MINIME

1) Locali di categoria V.1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.1 nel precedente articolo non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tale altezza deve intendersi come altezza media minima.

2) Locali di categoria V.2

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come V.2 nel precedente articolo, non deve essere inferiore a m. 3,50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici e nelle N.T.A. ovvero l'installazione nei locali di idonei impianti di aerazione e di ricambi d'aria.

Per i locali di categoria V.2 nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m.4,50, salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione e di aria condizionata.

3) Locali di categoria S

L'altezza minima interna utile dei locali classificati S.1, S.2, con esclusione dei punti a) e g), ed S.3, con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m.2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici. I locali S.2 ed S.3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, a cui altezza interna utile superi i 2,50 m. sono considerati, per la osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria V, salvo che i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

B) SUPERFICI MINIME E CARATTERISTICHE

1) Locali di categoria V.1

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

Tutti i locali V.1 devono avere una superficie minima non inferiore a mq.9,00.

I locali di categoria V.1 adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq.9,00 se per una persona e di mq.14 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq.14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m.2,10.

I locali V.1 destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq.5 con il lato minimo non inferiore a m. 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 20 mc, purché non risultino da queste separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno.

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

2) Locali di categoria V.2

I locali di categoria V.2, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a 30 mq.

3) Locali di categoria S

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

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria V se non attraverso un disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso dei locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere munito di un locale di categoria S.1 dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come V.1 punto c) e V.2 punti a), c) e d) nel precedente articolo, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da latrina e anti-latrina con lavabo, in quantità sufficiente allo destinazione d'uso dei locali V.1 e V.2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

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

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

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

I locali S.2 di cui alla lettera g) del precedente articolo devono avere le caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

C) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali rientranti nelle categorie V devono fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta da spazi liberi, adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria V.1 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 di pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria V.2 per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria V.1, salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e/o regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che

non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedii, 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 S.1 devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria S.3 possono essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati, ed essere senza aria e luce diretta.

Articolo 94

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria V.1, V.2 e S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Categoria S.2 e S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria V.1 e V.2, appartenenti a piani abitabili, sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Articolo 95

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria V purchè 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 i solai intermedi, nei locali di categoria V e S semprechè l'altezza minima netta della parte sottostante e sovrastante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le categorie varie di locali.

La parte soprastante il soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio, o se, ricorrano le altre condizioni regolamentari, a vano d'abitazione.

Nei locali di categoria V sono ammessi soppalchi praticabili, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso.

Articolo 96

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazione, essere considerati abitabili anche i locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a mt. 2,70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazione d'uso, e la quota dell'intradosso del soffitto superi almeno di m 1,00 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.

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria V.2 a), c), d), e) e S1, S2, S3.

Articolo 97

Piani interrati

E' possibile considerare abitabili quei locali interrati protetti perimetralmente da intercapedini ispezionabili, solo nel caso in cui le finestre abbiano dimensioni non minori di 1/6 della superficie di pavimento, e che si aprano su trincee o spazi a cielo libero con larghezza minima costante di m.6,00, misurati in corrispondenza della normale alle finestre e dell'altezza minima di mt. 3.00.

Devono altresì, essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dalla 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. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono essere utilizzati come locali di categoria V.

Tali piani possono invece essere adibiti a locali di categoria S1 purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante apparecchiature meccaniche, S.2 con esclusione del punto g) e S.3, a condizione però che, ferma la osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dell'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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

Articolo 98

Sottotetti

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

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

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

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente articolo n.1,50 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

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

Articolo 99

Locali integrativi per la residenza

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

Gli edifici residenziali con un numero di unità immobiliari superiore a 6, devono essere dotati di uno o più locali da utilizzarsi per usi diversi (gioco dei bambini, riunioni condominiali, ecc.).

Detti locali devono avere una superficie netta minima di 24 mq; tale superficie deve essere di mq 1,5 per ogni unità immobiliare oltre alle 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m 2,40, rapporto minimo di illuminazione e areazione come stabilito per i locali di categoria V1 ed essere dotati di almeno un servizio igienico munito di disimpegno; essi possono essere ubicati al piano terreno o al seminterrato, possibilmente con verde a livello.

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

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

Articolo 100

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 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 alle murature e/o strutture sovrastanti.

Articolo 101

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati come V.1 e S.1 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, ovvero mediante vespaio aerato dello spessore non inferiore a cm.50.

Nel caso di locali classificati come V.2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su un vespaio aerato dello spessore minimo pari a cm.30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (V.1, V.2 e S.1) risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

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

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi, o 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 impedito capacità motorie.

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

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

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

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

Articolo 102

Isolamento termico - Isolamento fonico

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste, comprendenti locali rientranti nelle categorie V e S.1 devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibenza e di consumo energetico.

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

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

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

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, deve essere rispettata la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dal D.Lgs. 29/12/2006 n. 311.

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati come V.1 - V.2 - S.1 e S.2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico in conformità al D.P.C.M. del 05/12/1997 (Determinazioni dei requisiti acustici degli edifici).

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

Articolo 103

Classificazione delle acque

In base ai contenuti del D.Lgs. 11/05/1999 n. 152 le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie:

- a) «acque reflue domestiche»: acque reflue provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche;
- b) «acque reflue industriali»: qualsiasi tipo di acque reflue scaricate da edifici od installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento;
- c) «acque reflue urbane»: acque reflue domestiche o il miscuglio di acque reflue domestiche, di acque reflue industriali ovvero meteoriche di dilavamento convogliate in reti fognarie, anche separate, e provenienti da agglomerato;
- d) «agglomerato»: area in cui la popolazione ovvero le attività economiche sono sufficientemente concentrate così da rendere possibile, e cioè tecnicamente ed economicamente realizzabile anche in rapporto ai benefici ambientali conseguibili, la raccolta e il convogliamento delle acque reflue urbane verso un sistema di trattamento di acque reflue urbane o verso un punto di scarico finale.

Articolo 104

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 tubazione autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di areazione con condotte di aspirazione fino alla copertura. Gli innesti di detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque reflue urbane quando defluiscono verso aree o spazi di uso pubblico o privato, devono essere condotte con tubi verticali fino al suolo ed essere collegate mediante apposite condotte alla corrispondente rete di fognatura urbana. I predetti tubi verticali se applicati esternamente, devono essere costituiti da materiale resistente nella parte terminale di altezza non inferiore a m. 2,50 dal suolo.

L'allacciamento alle reti comunali delle acque reflue urbane, delle acque reflue industriali e delle acque reflue domestiche, deve essere realizzato solo mediante sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

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

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

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

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

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

I tubi non devono trovarsi a contatto con le facce interne delle incassature nelle pareti ove sono installati.

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

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

Nelle zone non ancora servite gli scarichi esistenti devono essere allacciati alla pubblica fognatura entro un anno dalla realizzazione della stessa.

Tutti gli scarichi in pubblica fognatura sono soggetti alla seguente disciplina:

a) gli scarichi abitativi o provenienti da attività alberghiera, sportiva, ricreativa, scolastica, da insediamenti destinati a prestazione di servizi o di ogni altra attività non produttiva sono sempre ammessi senza prescrizione di dispositivi che incidono sulla qualità delle acque di rifiuto.

b) gli scarichi provenienti da attività ospedaliere o da qualsiasi altra attività che determini pericoli di natura igienica, sono ammessi previa specifici trattamenti nei reparti infettivi atti a ridurre la carica patogena e virale. Sono comunque tassativamente esclusi scarichi contenenti sostanze radioattive.

c) gli scarichi provenienti da insediamenti assimilati ai civili, sono ammessi, previo adeguamento ai limiti di accettabilità, alle norme e prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore del servizio di depurazione.

d) gli scarichi provenienti da complessi produttivi insediati all'interno di nuclei ed aree di sviluppo industriale ovvero di aree servite da pubbliche fognature devono essere adeguati ai limiti di accettabilità, alle norme ed alle prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore.

In mancanza di rete fognante gli scarichi degli insediamenti produttivi o provenienti da edifici singoli o da insediamenti civili di qualsiasi dimensione, devono avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari o dei proponenti lo strumento esecutivo (nel caso di interventi a carattere urbanistico), di appositi impianti con l'osservanza di criteri, metodi e norme tecniche e procedurali stabilite al riguardo dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia.

Gli scarichi di insediamenti civili o industriali, già esistenti in aree non ancora servite da pubbliche fognature, dovranno essere adeguati secondo le modalità e prescrizioni stabilite dalle norme legislative e regolamentari in vigore.

Articolo 105

Impianti provvisori di smaltimento sul suolo di insediamenti civili fino a 50 vani o 5000 mc in aree non ancora servite da pubbliche fognature

I nuovi insediamenti civili di consistenza inferiore a 50 vani o 5000 mc., nelle aree non ancora servite da pubbliche fognature, dovranno essere dotati di impianti provvisori di smaltimento sul suolo degli scarichi realizzati secondo le modalità appresso specificate ed in conformità al D.Lgs. n. 152 del 11/05/1999.

Detti scarichi sono provvisori e saranno inattivati al memento in cui entrerà in esercizio l'impianto di pubblica fognatura.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili esistenti dovranno adeguarsi al predetto regolamento regionale secondo le disposizioni che saranno impartite dall'autorità locale.

Agli utenti di scarichi provvisori previsti nel Regolamento regionale, sarà rilasciata da parte del Sindaco del Comune un'autorizzazione provvisoria, che avrà validità sino all'entrata in funzione della pubblica fognatura.

Ai fini dell'autorizzazione di cui al precedente comma, il titolare dello scarico, contestualmente alla presentazione della domanda di concessione o della domanda di lottizzazione, dovrà presentare:

istanza in bollo all'autorità competente con allegato;
relazione tecnica illustrante, con riferimento al tipo di insediamento, il tipo di trattamento previsto e le modalità di smaltimento;
progetto del sistema trattamento-smaltimento.

Le autorizzazioni a lottizzare e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate se non risultino osservati gli adempimenti di cui al precedente comma.

Lo smaltimento dei liquami provenienti da nuovi insediamenti civili deve essere dimensionato in conformità alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia delle acque ed inquinamento.

Articolo 106

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come V.1 - V.2 e S.1 deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto (E.A.A.P.) ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dal responsabile dei servizi di igiene della A.S.L..

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 pavimenti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave).

Negli edifici adibiti ad uso civile gli impianti idrosanitari sono soggetti alla applicazione delle disposizioni della legge 5.3.1990 n° 46 sulle "Norme per la sicurezza degli impianti".

Articolo 107

Impianto elettrico - norme per la sicurezza degli impianti

Qualunque costruzione che contenga locali, classificati come V e S deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

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

Negli edifici adibiti ad uso civile sono soggetti all'applicazione della legge 5 marzo 1990 n° 46 i seguenti impianti:

impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;

impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;

impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;

impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;

impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;

impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

impianti di protezione antincendio.

Sono altresì soggetti all'applicazione della suddetta legge n° 46 del 1990 gli impianti di cui alla lettera a) del precedente comma relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario ed ad altri usi.

In particolare, per la progettazione, l'installazione, trasformazione e ampliamento, nonché per la collaudazione degli impianti di cui ai precedenti commi si applicano le norme della medesima legge n°46/90.

Il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità dopo aver acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati e soggetti alla predetta legge n°46/90.

Articolo 108

Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, o ristrutturati, devono disporre di un deposito per contenere i recipienti delle immondizie dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati stessi. E' opportuno che detto deposito sia anche provvisto di separati contenitori: uno per il recupero della carta pulita, uno per contenere i rifiuti solidi riciclabili (lattine, bottiglie, ecc.), uno per la raccolta dei rifiuti particolari (pile, medicinali ecc.). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità ed allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq 2000. Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e di scarico sifonato.

Articolo 109

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati come V.1 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 soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali classificati come S.1 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 fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica. Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti (legge 13/7/1966 n.615 - Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, GU n.201 del 13/8/1966, e DPR 24/10/1967 n.1288 - Regolamento per l'esecuzione della legge 13/7/1966, n.615, limitatamente agli impianti termici, suppl.GU n.6 del 9/1/1968).

Articolo 110

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L., può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria V e S.

Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. e da un tecnico abilitato. Per gli impianti compresi tra quelli di cui al terzo e quarto comma del precedente art. 97, si applicano comunque le disposizioni della legge 5.3.1990 n°46.

Articolo 111

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione (art.216 e 217 del RD 27/7/1934 n.1265, suppli.GU 9/8/1934 n.186 - TU delle leggi sanitarie e DM 23/12/76 n.9, relativo all'elenco delle ind. insalubri), e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali od in quelle in cui tali attività sono consentite, e devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizione che il proprietario dimostri che, mediante l'introduzione di idonei metodi o speciali cautele il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente al parere dell'Ufficiale sanitario. Non è consentito lo spostamento nè l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali ed artigianali. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri e iscritti nella seconda classe, secondo la vigente legislazione, possono svolgersi anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dal responsabile dei servizi d'Igiene della A.S.L. atte ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Cap. XIV PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Articolo 112

Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione

Per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendio uguale o superiore a 12.00 m (altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, fino al livello del piano esterno più basso) si applicano le norme di sicurezza antincendio stabilite dal D.M. 16 maggio 1987 n° 246.

In particolare, per gli edifici di nuova costruzione, ovvero per quelli esistenti in caso di ristrutturazione con modifiche sostanziali (rifacimento di oltre il 50% dei solai, rifacimento strutturale delle scale o aumento di altezza) devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

gli accessi all'area dove sorgono gli edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:

- larghezza: 3,50 mt; altezza libera: 4,00 mt;
- raggio di volta: 13,00 mt; pendenza: non superiore al 10%;
- resistenza al carico: almeno 20 tonnellate (8 sull'asse anteriore e 12 sull'asse posteriore, passo 4,00 mt).

Deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei VV.F. secondo lo schema allegato al D.M. 246/87; qualora tale requisito non sia soddisfatto, gli edifici fino a 24 m di altezza devono essere dotati almeno di scale del tipo protette.

Per gli edifici di altezza da 12m a 24m deve essere assicurata una compartimentazione antincendio (costituita anche da più piani) di superficie totale non superiore a 8000 mq.

Le caratteristiche di resistenza al fuoco dei vani scala, degli elementi di suddivisione dei compartimenti e del vano corsa ascensore devono essere REI 60, secondo le definizioni del D.M. 26 giugno 1984.

La larghezza minima delle rampe delle scale non deve essere inferiore a 1,05 m, 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. Le rampe devono preferibilmente essere rettilinee; sono ammesse rampe non rettilinee a condizione che vi siano pianerottoli di riposo e che la pedata del gradino sia almeno 30 cm misurata a 40 cm dal montante centrale o dal parapetto interno.

Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta per piano non superiore a mq 500.

Un vano scala deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore ad 1mq; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione degli agenti atmosferici.

Nel vano corsa dell'ascensore non possono essere poste canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengano all'impianto ascensore; quando il numero degli ascensori è superiore ad uno, essi devono essere disposti in vani distinti; sono ammesse soltanto le aperture degli accessi alle porte di piano, i portelli di ispezione e/o porte di soccorso con le stesse caratteristiche di resistenza al fuoco del vano corsa, nonché le aperture permanenti consentite dalle specifiche normative fra vano corsa e locale macchine e/o delle pulegge di rinvio, oltre alle aperture di aerazione e scarico come di seguito indicato.

Il vano corsa deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore al 3% dell'area della sezione orizzontale del vano stesso, e comunque non inferiore a 0,20mq; tale aerazione può essere ottenuta tramite camini, che possono attraversare il

locale macchine, purché realizzati con caratteristiche di REI60; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi di protezione dagli agenti atmosferici.

Il locale macchine ascensore deve essere separato dagli altri ambienti dell'edificio con strutture di resistenza al fuoco REI 60; l'accesso al locale macchine deve avere caratteristiche REI 60, ovvero se il locale è ubicato sul terrazzo, può avvenire attraverso vano munito di porta metallica. La superficie netta di aerazione permanente deve essere non inferiore al 3% della superficie del pavimento con un minimo di 0,05mq e sfociante all'aperto ad un'altezza almeno pari a quella dell'apertura di aerazione del vano corsa.

per le comunicazioni con le aree a rischio specifico (autorimesse, locali di esposizione o vendita, ecc.) e per la sistemazione di dette aree valgono le disposizioni in vigore. Sono consentite comunicazioni tra scale, ascensori e locali cantinati pertinenti le abitazioni del tipo diretto per edifici di altezza fino a 24m, ovvero tramite disimpegno con pareti REI 60 e porte REI 60 per altezze oltre m24.

Le scale ed i gradini di androni e passaggi comuni devono essere realizzati con materiali di classe antincendio zero. Sono ammessi i materiali di rivestimento di classe uno per androni, passaggi comuni e per i rivestimenti delle scale e gradini. Non sono soggetti a tali prescrizioni le scale ed i passaggi interni ad unità immobiliari.

Per gli impianti di produzione calore, da realizzarsi in base alle norme vigenti, è ammessa l'installazione entro il volume degli edifici nel caso di combustibile liquido o solido o gassoso con densità rispetto all'aria inferiore a 0,8; nel caso di gas con densità superiore o uguale a 0,8 e per edifici fino a 24m di altezza, è vietata l'installazione di tali impianti nei piani interrati.

Le condutture principali dei gas combustibili devono essere esterne al fabbricato ed a vista. Sono ammessi attraversamenti di locali purché le tubazioni siano poste in guaina metallica aperta alle due estremità comunicante con l'esterno e di diametro superiore di almeno due centimetri rispetto al diametro della tubazione interna.

Articolo 113

Centrali termiche

A) - Centrale termica a combustibile liquido:

Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia (circolare Min. Int. 29 luglio 1971 n°73 e successive integrazioni ed aggiornamenti).

Il canale da fumo del camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono essere conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog, non possono essere ubicate 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; nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente; 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:

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

le strutture dei locali e le caratteristiche degli stessi e dei relativi impianti devono essere realizzati in base alle disposizioni vigenti in materia (circolari Min. Int. n°68 del 25.2.1989 e n°26 del 23.3.1970 e successivi integrazioni ed aggiornamenti.

Il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile; tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti (legge 6 dicembre 1971 n°1083 e D.M. 7 giugno 1973 relativo alle norme UNI-CIG), secondo le regole specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza; il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione, o comunque locali destinati a collettività .

Articolo 114

Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con un numero massimo di autoveicoli non superiore a 9 (nove), risultante da apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata sotto la responsabilità del proprietario, o del titolare del diritto all'uso del locale, devono rispettare le seguenti disposizioni di cui al D.M. 1°2.1986:

- le strutture orizzontali e verticali devono essere almeno del tipo REI 60 nel caso di autorimesse del tipo misto, cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi, ed essere incombustibili se del tipo isolato;
- 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 o uso di sostanze esplosive e/o infiammabili;
- la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale;
- l'altezza del locale deve essere non inferiore a mt. 2.40;
- l'eventuale suddivisione interna in box deve essere realizzata con strutture almeno REI 30 nel caso di autorimesse del tipo misto ovvero con materiali non combustibili per le autorimesse del tipo isolato;
- ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti o in alto o in basso di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta; l'aerazione può avvenire anche tramite aperture sulla corsia di manovra, eventualmente realizzate nel serramento di chiusura del box.

Per le autorimesse aventi capacità di parcheggio superiore a nove autoveicoli si applicano le disposizioni della specifica normativa di cui al D.M.I. 1° febbraio 1986 ed il rilascio del relativo certificato di agibilità è subordinato al collaudo da parte del comando provinciale dei VV.FF.

Articolo 115

Impianti idrici antincendio

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni antincendio:

- gli edifici con altezza maggiore o uguale a m 24;
- i fabbricati destinati alla collettività o con afflusso di pubblico quali: - alberghi, pensioni e simili con oltre 50 camere, ovvero con oltre 11 camere se con scale non protette;
- locali di spettacolo, sale di riunione e di intrattenimento in genere, con capienza superiore a 100 posti;
- scuole di ogni ordine, grado e tipo, collegi e simili per oltre 100 persone presenti; - ospedali, case di cura e simili con oltre 25 posti letto;

- locali adibiti ad esposizione e/o vendita all'ingrosso o al dettaglio con superficie lorda superiore a 1000 mq (compresi i servizi);
- locali adibiti a deposito di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1000mq;
- aziende ed uffici nei quali siano occupati oltre 500 addetti;
- autorimesse private o pubbliche, ricovero natanti e simili con superfici maggiori a 1000mq ovvero con capacità superiore a 50 autoveicoli e simili;
- tipografie ed attività similari con superfici maggiori a 1000mq;
- stabilimenti ed impianti industriali o artigianali compresi nell'elenco di cui all'allegato b) del D.M. 8 marzo 1985.

Le caratteristiche di tali impianti dovranno corrispondere alle prescrizioni stabilite dalle disposizioni vigenti.

Articolo 116 **Nulla-osta dei vigili del fuoco**

Il nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità o di abitabilità in tutti i casi in cui esso è previsto dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 117 **Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto**

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquefatto devono soddisfare i seguenti requisiti:

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;

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

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.

Articolo 118 **Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento**

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

- 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;

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

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

Articolo 119

Rinvio a leggi particolari

Ascensori o montacarichi con relativi vani 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 richiamare.

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.

Cap. XV NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Articolo 120

Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche "

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

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

Il rilascio della permesso di costruire, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici ed attrezzatura, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte del Responsabile del procedimento e/o della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme, di cui ai seguenti articoli.

In particolare i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni della legge 9.1.89 n°13 e del relativo regolamento di attuazione D.M. 14.6.89 n°236.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.

Per i portatori di handicap gravi si applica la L.R. 16/2005 finalizzata a dotare gli edifici di spazi e strutture adeguati alle loro esigenze abitative.

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della legge sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 120 mc. e una superficie massima di 45 mq, al fine di creare servizi indispensabili alle esigenze di vita del portatore di handicap quali: bagno, doccia a pavimento, spogliatoio, spazio per l'installazione di apparecchiature per la riabilitazione fisioterapica e infermieristica.

Restano fermi, per gli ampliamenti di cui al comma precedente, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste dalla normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano ogni tipo di nuova edificazione. Per la realizzazione delle opere di cui alla L.R. 16/2005 va inviata una Denuncia di Inizio di Attività (DIA) al Comune corredata di:

a) una certificazione medica rilasciata dall'Azienda Unità Sanitaria Locale (AUSL) attestante la situazione di handicap grave, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 (Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate), della persona ivi residente, con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative del portatore di handicap;

b) una relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea

rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;

h) il progetto del nuovo volume che evidenzi le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente. Sulle volumetrie realizzate ai sensi della L.R. 16/2005 è istituito, a cura del richiedente, un vincolo di durata quinquennale di non variazione della destinazione d'uso e di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trascriversi presso la Conservatoria dei registri immobiliari.

Articolo 121

Criteri generali di progettazione per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità

In relazione alle finalità del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito.

L'accessibilità esprime il più alto livello in quanto ne consente la totale fruizione nell'immediato.

La visitabilità rappresenta un livello di accessibilità limitato ad una parte più o meno dell'edificio o delle unità immobiliari che consente comunque ogni tipo di relazione fondamentale anche alla persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

La adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità; l'adattabilità è, per tanto, una accessibilità differita.

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

- gli spazi esterni; il requisito si considera soddisfatto se esiste almeno un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali;
- le parti comuni.

Negli edifici residenziali con più di tre livelli fuori terra è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala, purché sia assicurata la possibilità della loro installazione in un tempo successivo. L'ascensore va comunque installato in tutti i casi in cui l'accesso alla più alta unità immobiliare è posto oltre il terzo livello, ivi compresi eventuali livelli interrati e/o porticati.

Devono inoltre essere accessibili:

- almeno il 5% (cinque per cento) degli alloggi previsti negli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, con un minimo di una unità immobiliare per ogni intervento. Qualora le richieste di alloggi accessibili superino la suddetta quota, alle richieste eccedenti si applicano le disposizioni di cui all'art. 17 del D.P.R. 27 aprile 1978 n°384.
- gli ambienti destinati ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive;
- gli edifici sedi di aziende o imprese soggette alla normativa 'sul collocamento obbligatorio, secondo le norme specifiche di cui al punto 4.5 del D.M. 14 giugno 1989 n°236.

Ogni unità immobiliare, qualsiasi sia la sua destinazione, deve essere visitabile, fatte salve le seguenti precisazioni:

- negli edifici residenziali non compresi nelle precedenti categorie, il requisito di visitabilità si intende soddisfatto se il soggiorno o il pranzo, un servizio igienico ed i relativi percorsi di collegamento interni alle unità immobiliari sono accessibili;

- nelle unità immobiliari sedi di riunioni o spettacoli all'aperto o al chiuso, temporanei o permanenti, compresi i circoli privati e in quelle di ristorazione;
- il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se almeno una zona riservata al pubblico, oltre ad un servizio igienico, sono accessibili; deve essere garantita inoltre la fruibilità degli spazi di relazione e dei servizi previsti, quali la biglietteria ed il guardaroba;
- nelle unità immobiliari sedi di attività ricettive il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se tutte le parti e i servizi comuni ed un numero di stanze e di zone all'aperto destinate al soggiorno temporaneo, determinato in base alle disposizioni di cui all'ad. 5 del DM 14 giugno 1989 n°236, sono accessibili;
- nelle unità immobiliari sedi di culto il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se - almeno una zona riservata ai fedeli per assistere alle funzioni religiose è accessibile;
- nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se, nei casi in cui sono previsti spazi di relazione nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione di svolta, questi sono accessibili; in tal caso deve essere prevista l'accessibilità anche ad almeno un servizio igienico.

Nelle unità immobiliari sedi di attività aperte al pubblico, di superficie netta non inferiore a 50 mq, il requisito della visitabilità si intende soddisfatto se sono accessibili gli spazi di relazione, caratterizzanti le sedi stesse, nelle quali il cittadino entra in rapporto con la funzione di svolta.

Nei luoghi di lavoro sedi di attività non aperte al pubblico e non soggette alla normativa sul collocamento obbligatorio, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

Negli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni, è sufficiente che sia soddisfatto il solo requisito dell'adattabilità.

Ogni unità immobiliare qualunque sia la sua destinazione, deve essere adattabile per tutte le parti e componenti per le quali non è già richiesta l'accessibilità e/o la visitabilità, fatte salve le deroghe consentite dal DM 14 giugno 1989 n°236.

Gli altri criteri di progettazione per l'accessibilità, la visitabilità e l'adattabilità, nonché le specificazioni prescrittive di funzionalità e dimensioni con le relative soluzioni tecniche conformi, sono stabilite dalle disposizioni del DM 14 giugno 1989 n° 236.

Per i progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, è fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, redatta da professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della legge 9.1.1989 n°13 (e relativo Regolamento di attuazione) DM 14 giugno 1989 N°236.

Articolo 122

Elaborati tecnici - cogenza delle prescrizioni – verifiche

Gli elaborati tecnici del progetto, allegato alla domanda di concessione edilizia o di autorizzazione, devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità di cui agli articoli che seguono.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantire il soddisfacimento devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli

accorgimento tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, nonché del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Le specificazioni contenute nell'art. 8 del D.M. n° 236/89 hanno valore prescrittivo; le soluzioni tecniche contenute nell'art.9 del medesimo decreto, anche se non basate su tali specificazioni, sono ritenute rispondenti ai criteri di progettazione e quindi accettabili in quanto sopperiscono alle riduzioni dimensionali con particolari soluzioni spaziali o tecnologiche.

Tuttavia in sede di progetto possono essere proposte soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche, purché rispondano alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione.

In questo caso la dichiarazione ai sensi della Legge n. 13/89m di cui all'ultimo comma del precedente art. 71, deve essere accompagnata da, una relazione, corredata dai grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

La conformità del progetto alle prescrizioni del D.M. n. 236 del 1989 e l'idoneità delle eventuali soluzioni alternative alle specificazioni e alle soluzioni tecniche di cui sopra sono certificate dal professionista abilitato, ai sensi dell'art. 1 della Legge 8 gennaio 1989 n. 13, con la dichiarazione di cui all'ultimo comma del precedente art. 71. Il rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia è subordinata alla verifica di tale conformità compiuta dall'U.T.C. competente o dal Tecnico eventualmente incaricato all'uopo dal Comune.

L'eventuale dichiarazione di non conformità del progetto o il mancato accoglimento di eventuali soluzioni tecniche alternative devono essere motivati.

Le prescrizioni del D.M. n. 236 del 1989 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Negli interventi di ristrutturazione, fermo restando il rispetto dell'ad. 1 - comma 3 - della Legge n. 13/89, sono ammesse deroghe alle norme del suddetto D.M. n. 286 del 1989 in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le suddette deroghe sono concesse dal Sindaco in sede di provvedimento autorizzativo, previo parere favorevole dell'U.T.C. competente o del Tecnico incaricato dal Comune.

Il Sindaco, nel rilasciare la licenza di abitabilità o di agibilità ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n. 265, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine il Sindaco può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un Tecnico abilitato.

Articolo 123

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

Non è soggetta a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione l'esecuzione delle opere edilizie relative a:

- innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'ad. 27 (1° comma) della legge 33.3.1971 n. 118 ed all'art. 1 del D.P.R. 27.4.1978 n. 384;
- realizzazione di percorsi attrezzati ed installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati.

Per la realizzazione delle predette opere e delle opere interne, come definite dall'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dal predetto art. 26, l'interessato presenta al Sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.

Qualora le opere di cui al precedente 1° comma consistano in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'ad. 48 della legge 5 agosto 1978 n. 457, e successive modificazione ed integrazioni.

Le opere di cui al precedente 1° comma possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dal presente Regolamento edilizio, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 del Codice Civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare ed i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Per gli interventi di cui al precedente 1° comma, ove l'immobile sia soggetto a vincolo delle leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939, valgono le disposizioni degli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.

Articolo 124

Spazi esterni - percorsi pedonali - parcheggi - criteri di progettazione per l'accessibilità

Negli spazi esterni e sino agli accessi degli edifici deve essere previsto almeno un percorso preferibilmente in piano con caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie, e che assicuri loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature dei parcheggi e dei servizi posti all'esterno, ove previsti.

I percorsi devono presentare un andamento quanto più possibile semplice e regolare in relazione alle principali direttrici di accesso ed essere privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o che possano causare infortuni. La loro larghezza deve essere tale da garantire la mobilità nonché, in punti non eccessivamente distanti tra loro, anche inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote.

Quando un percorso pedonale sia adiacente a zone non pavimentate, è necessario prevedere un ciglio da realizzare con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva nonché acustica se percosso con bastone

Le eventuali variazioni di livello dei percorsi devono essere raccordate con lievi pendenze, ovvero superate mediante rampe in presenza o meno di eventuali gradini ed evidenziate con variazioni cromatiche. In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm., e raccordate in maniera continua col piano carrabile, che consentano il passaggio di una sedia a ruote.

Le intersezioni tra percorsi pedonali e zone carrabili devono essere opportunamente segnalate anche ai non vedenti.

Il percorso pedonale deve avere una larghezza minima di 90 cm. ed avere, per consentire l'inversione di marcia da parte di persone su sedie a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m. di sviluppo lineare, con spazi di manovra dimensionati come stabilito dall'art. 8 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

Per gli edifici e/o attrezzature pubbliche o aperte all'uso pubblico, la larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50.

Qualsiasi cambio di direzione rispetto al percorso rettilineo deve avvenire in piano; ove sia indispensabile effettuare svolte ortogonali al verso di marcia, la zona interessata alla svolta, per almeno m. 1,70 su ciascun lato a partire dal vertice più esterno, deve risultare in piano e priva di qualsiasi interruzione.

La pendenza longitudinale non deve superare di norma il 5%; tale pendenza può essere elevata fino a un massimo dell'8% solo quando siano previsti:

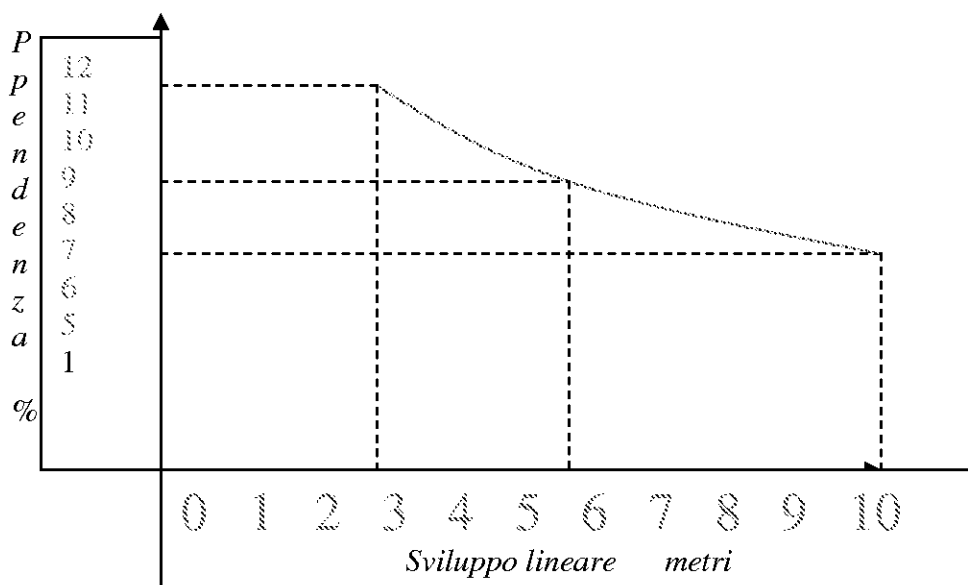
un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;

un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambe i lati del percorso pedonale;

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

Per pendenze del 5% è necessario prevedere un ripiano orizzontale di sosta, di profondità almeno 1,50 m., ogni 15 m. di lunghezza del percorso.

Nei casi di adeguamento sono ammesse pendenze superiori all'6%, con un rapporto però tra pendenza e lunghezza della rampa che deve essere comunque inferiore a quelli individuati dalla linea d'interpolazione del seguente grafico:



la pendenza trasversale massima ammissibile è dell'1%.

In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale, la somma delle due pendenze rispetto al piano orizzontale deve essere inferiore al 22%.

Il dislivello ottimale tra il piano del percorso ed il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacenti è di 2,5 cm..

Fino ad un'altezza minima di 2,10 m. dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucciolevole e rispondente ai requisiti dell'art. 8 del D.M. n. 2361'89. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non costituire ostacolo ai transiti di una persona su sedie a ruote.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo, rispetto a ruote, bastoni di sostegno e simili.

Si considera accessibile un parcheggio quando esso è complanare alle aree pedonali di servizio o quando ad esse è collegato tramite rampe o idonei apparecchi di sollevamento.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire anche il movimento del disabile nelle fasi di trasferimento; deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali.

Nelle aree di parcheggio devono comunque essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50, o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili. Detti posti auto opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso dell'edificio o attrezzatura, ad una distanza non superiore a m. 50 dal predetto accesso.

Articolo 125

Unità ambientali e loro componenti - criteri di progettazione per l'accessibilità

1) - Porte

Le porte di accesso di ogni unità ambientale devono essere facilmente manovrabili, di tipo e luce netta tali da consentire un agevole transito anche da parte di persona su sedia a ruote; il vano della porta e gli spazi antistanti e retrostanti devono essere complanari.

Occorre dimensionare adeguatamente gli spazi antistanti e retrostanti, con riferimento alle manovre da effettuare con la sedia a ruote, anche in rapporto al tipo di apertura.

Sono ammessi dislivelli in corrispondenza del vano della porta di accesso di una unità immobiliare, ovvero negli interventi di ristrutturazione, purché questi siano contenuti e tali comunque da non ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote.

Per dimensioni, posizionamento e manovrabilità la porta deve essere tale da consentire una agevole apertura della/e ante da entrambi i lati di utilizzo, sono consigliabili porte scorrevoli o con anta a libro, mentre devono essere evitate le porte girevoli, a ritorno automatico non ritardato e quelle vetrate se non fornite di accorgimenti per la sicurezza. Le porte vetrate devono essere facilmente individuabili mediante l'apposizione di opportuni segnali. Sono da preferire le maniglie del tipo a leva opportunamente curvate ed arrotondate.

La luce netta della porta di accesso di ogni edificio e di ogni unità immobiliare deve essere di almeno 80 cm.. La luce netta delle altre porte deve essere di almeno 75 cm..

Gli spazi antistanti e retrostanti la porta devono essere dimensionati nel rispetto dei minimi previsti negli schemi grafici di cui all'art. 8 del D.M. n. 236/89.

L'altezza delle maniglie deve essere compresa tra 86 e 95 cm. (consigliata 90 cm.).

Devono, inoltre, essere preferite soluzioni per le quali le singole ante delle porte non abbiano larghezza superiore ai 120 cm., e gli eventuali vetri siano collocati ad una altezza di almeno 40 cm. dal piano del pavimento. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore ad 8 Kg.

2) – Pavimenti

I pavimenti devono essere di norma orizzontali e complanari tra loro e, nelle parti comuni e di uso pubblico, non sdruciolevoli, secondo i requisiti dell'art. 8 del D.M. n. 236/89 (punto 8.2.2).

Eventuali differenze di livello devono essere contenute, ovvero superate tramite rampe con pendenza adeguata in modo da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote. Qualora i pavimenti presentino un dislivello, questo non deve superare i 2,5 cm. e deve essere segnalato con variazioni cromatiche; lo spigolo di eventuali soglie deve essere arrotondato.

Nelle parti comuni dell'edificio, si deve provvedere ad una chiara individuazione dei percorsi, eventualmente mediante una adeguata differenziazione nel materiale e nel colore delle pavimentazioni.

I grigliati utilizzati nei calpestii debbono avere maglie con vuoti tali da non costituire ostacolo o pericolo rispetto a ruote, bastoni da sostegno, ecc.; gli zerbini devono essere incassati e le guide solidamente ancorate.

3) - Infissi esterni

Le porte, le finestre e le porte finestre devono essere facilmente utilizzabili anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

I meccanismi di apertura e chiusura devono essere facilmente manovrabili e percepibili e le parti mobili devono poter essere usate esercitando una lieve pressione.

Ove possibile si deve dare preferenza a finestre e parapetti che consentano la visuale alla persona seduta, adottando preferibilmente soluzioni per le quali la parte opaca del parapetto, se presente, non superi i 60 cm. di altezza del calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm. e non attraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro. Devono comunque garantirsi i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno.

Nelle finestre lo spigolo vivo della traversa inferiore dell'anta apribile deve essere opportunamente sagomato o protetto per non causare infortuni. Le ante mobili degli infissi esterni devono essere usate esercitando una pressione non superiore a Kg. 8.

4) - Arredi fissi

per la disposizione degli arredi fissi e le loro caratteristiche tecniche ai fini dell'accessibilità dell'unità ambientale, valgono le specificazioni degli articoli 4 ed 8 del D.M. 14.6.1989 n. 236 (punti 4.1.4. e n. 8.1.4.).

5) - Terminali degli impianti

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, nonché i campanelli, pulsanti di comando ed i citofoni, devono essere, per tipo e posizione planimetrica, tali da permettere un uso agevole anche da parte della persona su sedia a ruote; devono inoltre essere facilmente individuabili anche in condizioni di scarsa visibilità ed essere protetti dal danneggiamento per urto.

Essi devono essere posti ad un'altezza compresa tra i 40 ed i 140 cm.; lo schema delle altezze consigliate per la loro collocazione è definito all'ad. 8 del D.M. n. 236/89 (punto 8.1.5).

Gli apparecchi elettrici di segnalazione ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 ed i 3,90 m. dal pavimento.

6) - Servizi igienici

Nei servizi igienici devono essere garantite, con opportuni accorgimenti spaziali, le manovre di una sedia a ruote necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Deve essere garantito in particolare:

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla tazza e, ove presente, al bidet, nella misura minima di 100 cm. misurati dall'asse dell'apparecchio sanitario;
- lo spazio necessario per l'accostamento frontale della sedia a ruote al lavabo nella misura non inferiore ad 80 cm. misurati dal bordo anteriore del lavabo, che deve essere del tipo a mensola;
- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla vasca, nella misura non inferiore a 140 cm. lungo la vasca con profondità minima di 80 cm.;
- la dotazione di opportuni corrimano e di un campanello di emergenza posto in prossimità della tazza e della vasca;

- lo spazio necessario per l'accostamento laterale della sedia a ruote alla doccia, che deve essere a pavimento e dotata di sedile ribaltabile e doccia a telefono.

Relativamente alle caratteristiche degli apparecchi sanitari inoltre:

- i lavabi devono avere il piano superiore posto a cm. 80 dal calpestio ed essere sempre senza colonna con sifone preferibilmente del tipo accostato o incassato a parete;

- i w.c. ed i bidet preferibilmente sono del tipo sospeso, in particolare l'asse della tazza w.c. o del bidet deve essere posto ad una distanza minima di cm. 40 dalla parete laterale, il bordo anteriore a cm. 75 - 80 dalla parete posteriore e il piano superiore a cm. 45 - 50 dal calpestio;

- qualora l'asse della tazza w.c. o bidet sia distante più di 40 cm. dalla parete, si deve prevedere a cm. 40 dall'asse dell'apparecchio sanitario un maniglione o corrimano per consentire il trasferimento.

Negli alloggi accessibili di edilizia residenziale sovvenzionata di cui al precedente ad. 71 deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontale e/o verticali in vicinanza degli apparecchi; il tipo e le caratteristiche dei maniglioni corrimano devono essere conformi alle specifiche esigenze riscontrabili successivamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio e posti in opera in tale occasione.

Nei servizi igienici dei locali aperti al pubblico è necessario prevedere e installare il corrimano in prossimità della tazza w.c., posto ad un'altezza di cm. 80 dal piano di calpestio, e di diametro cm. 3-4; se fissato a parete deve essere posto a cm. 5 dalla stessa.

Nei casi di adeguamento è consentita la eliminazione del bidet e la sostituzione della vasca con una doccia a pavimento al fine di ottenere anche senza modifiche sostanziali del locale, uno spazio laterale di accostamento alla tazza w.c. e di definire sufficienti spazi di manovra.

Negli alloggi di edilizia residenziale nei quali è previsto il requisito della visitabilità, il servizio igienico si intende accessibile se è consentito almeno il raggiungimento di una tazza w.c. e di un lavabo, da parte di persone su sedia a ruote.

Per raggiungimento dell'apparecchio sanitario si intende la possibilità di arrivare sino alla diretta prossimità di esso, anche senza l'accostamento laterale per la tazza w.c. e frontale per il lavabo.

Si deve dare preferenza a rubinetti con manovra a leva e, ove prevista, con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici, e a porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno.

Valgono inoltre le disposizioni dell'art. 14 del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, per quanto non in contrasto con le suddette prescrizioni.

7) - Cucine

Nelle cucine, gli apparecchi, e quindi i relativi punti di erogazione, devono essere preferibilmente disposti sulla stessa parete o pareti contigue. Al di sotto dei principali apparecchi e del piano di lavoro va previsto un vano vuoto (corrispondente ad uno spazio libero dell'altezza minima di cm. 70 dal calpestio) per garantire un agevole accostamento anche da parte della persona su sedia a ruote. In spazi limitati sono da preferirsi porte scorrevoli o a libro.

8) - Balconi e terrazze

La soglia interposta tra balcone o terrazza e ambiente interno non deve presentare un dislivello tale da costituire ostacolo al transito di una persona su sedia a ruote: E' vietato l'uso di porte finestre con traversa orizzontale a pavimento di altezza tale da costituire ostacolo al moto della sedia a ruote.

Almeno una porzione di balcone o terrazza, prossima alla porta finestra, deve avere una profondità entro la quale sia inscrivibile una circonferenza di diametro 140 cm., tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruote.

Ove possibile si deve dare preferenza a parapetti che consentano la visuale anche alla persona seduta, garantendo contemporaneamente i requisiti di sicurezza e protezione dalle cadute verso l'esterno; il parapetto deve avere una altezza minima di 100 cm. ed essere non attraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro.

9) - Percorsi orizzontali

Corridoi e passaggi devono presentare andamento quanto più possibile continuo e con variazioni di direzione ben evidenziate.

I corridoi non devono presentare variazioni di livello; in caso contrario queste devono essere superate mediante rampe. La larghezza del corridoio e del passaggio deve essere non inferiore a cm. 100 e tale da garantire il facile accesso alle unità ambientali da esso servite e in punti non eccessivamente distanti tra loro essere tale da consentire l'inversione di direzione ad una persona su sedia a ruote, con

allargamenti dimensionali secondo gli spazi di manovra di cui al punto 8.0.2 del, D.M. n. 236/89; Questi allargamenti devono di preferenza essere posti nelle parti terminali dei corridoi e previsti comunque ogni 10 m. di sviluppo lineare degli stessi.

Per le parti di corridoio o disimpegni sulle quali si aprono porte devono essere adottate le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1. del D.M. n. 236/89; nel rispetto anche dei versi di apertura delle porte e degli spazi liberi necessari ;per, il passaggio di cui al punto 8.1.1 del medesimo Decreto; le dimensioni ivi previste devono considerarsi come minimi accettabili.

Il corridoio comune posto in corrispondenza di un percorso verticale (quale scala, ascensore, servoscala, piattaforma elevatrice) deve prevedere una piattaforma di distribuzione come vano di ingresso o piano di arrivo dei collegamenti verticali, dalla quale sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo tramite percorsi orizzontali.

Per gli edifici compresi nella categoria A di cui al precedente art. 70, la larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di metri 1,50 e negli stessi non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o abbassati alle pareti.

Articolo 126

Scale e rampe - criteri di progettazione per l'accessibilità

1) Scale

Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo. Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni. Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata. Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minimo 30 cm.): la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62 - 64 cm.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono una larghezza minima di 1,20 m. ed avere una pendenza costante per l'intero sviluppo della scala.

Le porte con apertura verso la scala devono avere uno spazio antistante di adeguata profondità.

I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiabile a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo preferibilmente continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado, e formante con esso un angolo di circa 75° - 80°. In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogrado deve essere compreso tra un minimo di 2 cm. ed un massimo di 2,5 cm.

Un segnale al pavimento (fascia di materiale diverso o comunque percepibile anche da parte dei non vedenti), situato almeno a 30 cm. dal primo e dall'ultimo scalino, deve indicare l'inizio e la fine della rampa.

Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano. Il parapetto deve avere un'altezza minima di 1,00 m. ed essere non attraversabile da una sfera di diametro di cm. 10. I corrimano devono essere di facile prendibilità e realizzati con materiale resistente e non tagliente. In corrispondenza delle interruzioni del corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il primo e l'ultimo gradino.

Il corrimano deve essere posto ad un'altezza compresa tra 0,90-1,00 metro. Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad un'altezza di 0,75 m..

Il corrimano sul parapetto o parete piena deve essere distante da essi almeno 4 cm..

Le scale comuni e quelli degli edifici aperti al pubblico devono avere i seguenti ulteriori requisiti:

a) - la larghezza delle rampe e dei pianerottoli deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15% lungo l'asse longitudinale;

b) - la lunghezza delle rampe deve essere contenuta; in caso contrario si deve interporre un ripiano in grado di arrestare la caduta di un corpo umano;

- il corrimano deve essere installato su entrambi i lati;

d) - in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;

e) - è preferibile una illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anch'essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;

- le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

f) - Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o che non sono di suo pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m..

In tal caso devono comunque essere rispettati il rapporto traalzata e pedata (in questo caso minimo 25 cm.), e l'altezza minima del parapetto.

2) Rampe

Non viene considerato accessibile il superamento di un dislivello superiore a 3,20 m. ottenuto esclusivamente mediante rampe inclinate poste in successione.

La larghezza minima di una rampa deve essere:

- di m. 0,90 per consentire il transito di una persona su sedia a ruote;

- di m. 1,50 per consentire l'incrocio di due persone.

Ogni 10 metri di lunghezza ed in presenza di interruzioni mediante porte, la rampa deve prevedere un ripiano orizzontale di dimensioni minime pari a 1,50 x 1,50 m., ovvero 1,40 x 1,70 m. in senso trasversale e 1,70 m. in senso longitudinale al verso di marcia, oltre l'ingombro di eventuali porte.

Qualora al lato della rampa sia presente un parapetto non pieno, la rampa deve avere un cordolo di almeno 10 cm. di altezza.

Valgono in generale per le rampe accorgimenti analoghi a quelli definiti per le scale.

La pendenza di una rampa va definita in rapporto alla capacità di una persona su sedia a ruote di superarla e di percorrerla senza affaticamento, anche in relazione alla lunghezza della stessa.

La pendenza delle rampe non deve superare l'8%.

Sono ammesse pendenze superiori, nei casi di adeguamento, rapportate allo sviluppo lineare effettivo della rampa secondo l'interpolazione lineare ricavata dal grafico del precedente art. 114.

Articolo 127

Ascensori - servoscala e piattaforme elevatrici - criteri di progettazione per l'accessibilità

1) Ascensori

L'ascensore deve avere una cabina di dimensioni minime tali da permettere l'uso da parte di una persona su sedia a ruote. Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo automatico e di dimensioni tali da permettere l'accesso alla sedia a ruote.

A)- Negli edifici di nuova edificazione, non residenziali, l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,40 mt. di profondità e 1,10 mt. di larghezza;
- porta con luce netta minima di 0,80 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di (1,50 x 1,50) mt.

Negli edifici di nuova edificazione residenziali l'ascensore deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,30 m. di profondità e 0,95 m. di larghezza; - porta con luce netta minima di 0,80 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,50 x 1,50 m..

L'ascensore, in caso di adeguamento di edifici preesistenti, ove non sia possibile l'installazione di cabine di dimensioni superiori, può avere le seguenti caratteristiche:

- cabina di dimensioni minime di 1,20 m. di profondità e 0,80 m. di larghezza; - porta con luce netta minima di 0,75 m. posta sul lato corto;
- piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina di 1,40 x 1,40 m.

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

Le porte di cabina e di piano devono essere del tipo a scorrimento automatico. Nel caso di adeguamento la porta di piano può essere del tipo ad anta incernierata purché dotata di sistema per l'apertura automatica.

In tutti i casi le porte devono rimanere aperte per almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 sec..

L'arresto ai piani deve avvenire con autolivellamento con tolleranza massima +/- 2 cm. Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse.

La botoniera di comando interna ed esterna deve avere i bottoni ad un'altezza massima compresa tra 1,10 e 1,40 m.; per ascensori del tipo a), b) e c) la botoniera interna deve essere posta su una parete laterale ad almeno cm. 35 dalla porta della cabina.

Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme deve essere posto un citofono ad altezza compresa tra 1,10 m. e 1,30 m. ed una luce di emergenza con autonomia minima di 3 ore. I pulsanti di comando devono prevedere la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione in Braille: in adiacenza alla botoniera esterna deve essere posta una placca di riconoscimento di piano in caratteri Braille.

Si deve prevedere la segnalazione sonora dell'arrivo al piano, un dispositivo luminoso per segnalare ogni eventuale stato di allarme e, ove possibile, l'installazione di un sedile ribaltabile con ritorno automatico.

Il ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina deve avere una profondità tale da contenere una sedia a ruote e consentirne le manovre necessarie all'accesso.

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

2) Servoscala e piattaforme elevatrici

Per servoscala e piattaforma elevatrice si intendono apparecchiature atte a consentire, in alternativa ad un ascensore o rampa inclinata, il superamento di un dislivello a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Tali apparecchiature sono consentite in via alternativa ad ascensori negli interventi di adeguamento o per superare differenze di quote continue.

Le apparecchiature stesse devono essere rispondenti alle specifiche tecniche di cui al punto 8.1.13. del D.M. n. 236; devono garantire un agevole accesso e stanziamento della persona in piedi, seduta o su una sedia a ruote, e agevole manovrabilità dei comandi e sicurezza sia delle persone trasportate che di quelle che possono venire in contatto con l'apparecchiatura in movimento.

A tal fine le suddette apparecchiature devono essere dotate di sistemi anticaduta, anticesoimento, antischiacciamento, antiurto e di apparati atti a garantire sicurezza di movimento, meccaniche, elettriche e di comando.

Lo stanziamento dell'apparecchiatura deve avvenire preferibilmente con la pedana o piattaforma ribaltata verso la parete o incassata nel pavimento.

Lo spazio antistante la piattaforma, sia in posizione di partenza che di arrivo, deve avere una profondità tale da consentire un agevole accesso o uscita da parte di una persona su sedia a ruote.

Articolo 128

Autorimesse - criteri di progettazione per l'accessibilità

Il locale per autorimessa deve avere collegamenti con gli spazi esterni e con gli apparecchi di risalita idonei all'uso da parte della persona su sedia ruote.

Le autorimesse singole e collettive, ad eccezione di quelle degli edifici residenziali per i quali non è obbligatorio l'uso dell'ascensore e fatte salve le prescrizioni antincendio, devono essere servite da ascensori o altri mezzi di sollevamento, che arrivino alla stessa quota di stazionamento delle auto, ovvero essere raccordate alla quota di arrivo del mezzo di sollevamento, mediante rampe di modesto sviluppo lineare ed aventi pendenza massima pari all'8%.

Negli edifici aperti al pubblico devono essere previsti, nella misura minima di 1 ogni 50, o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a m. 3,20, da riservarsi gratuitamente agli eventuali veicoli al servizio di persone disabili.

Nella quota parte di alloggi di edilizia residenziale pubblica immediatamente accessibili di cui al precedente art. 71 devono essere previsti posti auto con le caratteristiche di cui sopra in numero pari agli alloggi accessibili.

Detti posti auto, opportunamente segnalati, sono ubicati in prossimità del mezzo di sollevamento ed in posizione tale da cui sia possibile in caso di emergenza raggiungere in breve tempo un "luogo sicuro statico", o una via di esodo accessibile.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire anche il movimento del disabile nelle fasi di trasferimento; deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali. Le rampe carrabili e/o pedonali devono essere dotate di corrimano.

Articolo 129

Segnaletica - raccordi con la normativa antincendio

Nelle unità immobiliari e negli spazi esterni accessibili devono essere installati, in posizioni tali da essere agevolmente visibili, cartelli di indicazione che facilitino l'orientamento e la fruizione degli spazi costruiti e che forniscono una adeguata informazione sull'esistenza degli accorgimenti previsti per l'accessibilità di persone ad impedite o ridotte capacità motorie; in tal caso i cartelli indicatori devono riportare anche il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'ad. 2 del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

I numeri civici, le targhe e i contrassegni di altro tipo devono essere facilmente leggibili.

Negli edifici aperti al pubblico deve essere predisposta una adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte ed i percorsi necessari per raggiungerle.

Per i non vedenti è opportuno predisporre apparecchi fonici per dette indicazioni, ovvero tabelle integrative con scritte in braille. Per facilitarne l'orientamento è necessario prevedere punti di riferimento ben riconoscibili in quantità sufficiente ed in posizione adeguata.

In generale, ogni situazione di pericolo deve essere resa immediatamente avvertibile anche tramite accorgimenti e mezzi riferibili sia alle percezioni acustiche che a quelle visive.

Qualsiasi soluzione progettuale per garantire l'accessibilità o la visitabilità deve comunque prevedere una adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone con ridotta o impedita capacità motoria. A tal fine dovrà essere preferita ove tecnicamente possibile e nel rispetto delle vigenti normative, la suddivisione dell'insieme edilizio in "compartimenti antincendio", piuttosto che l'individuazione di "sistemi di via d'uscita" costituiti da scale di sicurezza non utilizzabili dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La suddivisione in compartimenti, che costituiscono "luogo sicuro statico" così come definito dal D.M. 30 novembre 1983, deve essere effettuata in modo da prevedere ambienti protetti opportunamente distribuiti ed in numero adeguati, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi.

Articolo 130

Accessibilità nelle strutture sociali, negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio e nelle sale e luoghi per riunioni e spettacolo

Nelle strutture destinate ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive, devono essere rispettate le prescrizioni di cui ai punti precedenti atte a garantire il requisito di accessibilità.

Limitatamente ai servizi igienici, il requisito si intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è accessibile alle persone su sedia a ruote. Qualora un edificio, per le dimensioni e per il tipo di afflusso e utilizzo, debbano essere previsti più nuclei di servizi igienici, anche quelli accessibili alle persone su sedia a ruote devono essere incrementati in proporzione.

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

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

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

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

Per le persone utilizzando sedie a ruote, gli stalli liberi, ad essi riservati? devono essere in numero pari a 2 posti ogni 400 o frazione di 400 posti normali, ..

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

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

Articolo 131

Accessi - piattaforme di distribuzione

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

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

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

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,50 cm.. e la soglia deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

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

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

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

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

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

Articolo 132

Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso degli impianti telefonici pubblici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie devono adottarsi i seguenti criteri:

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

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

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

Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a ruote. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 m. dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere le caratteristiche di cui al precedente punto a).

Articolo 133

Criteri di progettazione per la visitabilità

1) Edilizia residenziale

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale deve essere consentito l'accesso, da parte di persona su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi di collegamento.

In particolare con i percorsi orizzontali devono vedersi anche le soluzioni tecniche di cui al punto 9.1.1 del D.M. 14.6.1989 n. 236.

2) Sale e luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione

Nelle sale e nei luoghi per riunioni e spettacoli, almeno una zona deve essere agevolmente raggiungibile, anche dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria, mediante un percorso continuo in piano o raccordato con rampe, ovvero mediante ascensore o altri mezzi di sollevamento.

Qualora le attività siano soggette alla vigente normativa antincendio, detta zona deve essere prevista in posizione tale che, nel caso di emergenza, possa essere agevolmente raggiunta una via di esodo accessibile o un "luogo sicuro statico".

In particolare, la sala per riunione, spettacolo e ristorazione deve inoltre:

- essere dotata di posti riservati per persone di ridotta capacità motoria, in numero pari ad almeno due posti per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti, con un minimo di due;
- essere dotata, nella stessa percentuale, di spazi liberi riservati per le persone su sedia a ruote, predisposti su pavimento orizzontale, con dimensioni tali da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote;
- essere consentita la accessibilità ad almeno un servizio igienico e, ove previsti, al palco, al palcoscenico ed almeno ad un camerino spogliatoio con relativo servizio igienico.

Nelle sale di ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedie a ruote.

Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di una dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote. Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico.

Per consentire la visitabilità nelle sale e nei luoghi per riunioni, spettacoli e ristorazione si devono rispettare quelle prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente ad. 75, che sono atti a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

3) Strutture ricettive

Ogni struttura ricettiva (alberghi, pensioni, villaggi turistici, campeggi, ecc.) deve avere tutte le parti e servizi comuni ed un determinato numero di stanze accessibile anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria. Tali stanze devono avere arredi, servizi, percorsi e spazi di manovra che consentano l'uso agevole anche da parte di persone su sedie a ruote.

Qualora le stanze non dispongano di servizi igienici, deve essere accessibile sullo stesso piano, nelle vicinanze della stanza, almeno un servizio igienico.

Il numero di stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a quaranta o frazione di quaranta, aumentato di altre due ogni quaranta stanza o frazione di quaranta in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere l'apparecchio per la segnalazione, sonora o luminosa, di allarme.

La ubicazione delle stanze accessibili deve essere preferibilmente nei piani bassi dell'immobile e comunque nelle vicinanze di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Per i villaggi turistici e campeggi, oltre ai servizi ed alle attrezzature comuni, devono essere accessibili almeno il 5% delle superfici destinati alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

Per consentire la visitabilità nelle strutture ricettive, si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente ad. 75, atti a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

3) Luoghi per il culto

I luoghi per il culto devono avere almeno una zona della sala per le funzioni religiose in piano, raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato tramite rampe.

A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente ad. 75, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito specifico.

5) Altri luoghi aperti al pubblico

Negli altri luoghi aperti al pubblico deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

A tal fine si devono rispettare le prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente ad. 75, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito.

Questo locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile, devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile.

6) Arredi fissi

Per assicurare la visitabilità, gli arredi fissi non devono costituire ostacolo o impedimento per lo svolgimento di attività anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

A riguardo valgono le prescrizioni di cui al punto 4) del precedente art. 75.

7) Visitabilità condizionata

Negli edifici, unità immobiliari o ambientali aperti al pubblico esistenti, che non vengano sottoposti a ristrutturazione e che non siano in tutto o in parte rispondenti ai criteri per l'accessibilità contenuti nei precedenti articoli, nei quali esista la possibilità di fruizione mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita incapacità motoria, deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'ad. 2 del D.P.R. n. 384/78.

Articolo 134

Criteri di progettazione per la adattabilità interventi di nuova edificazione

Gli edifici di nuova edificazione e le loro parti si considerano adattabili quando, tramite l'esecuzione differita nel tempo di lavori che non modificano né la struttura portante, né la rete degli impianti comuni, possono essere resi idonei, a costi contenuti, alle necessità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria, garantendo il soddisfacimento dei requisiti previsti dalle norme relative alla accessibilità.

La progettazione deve garantire l'obiettivo che precede con una particolare considerazione sia del posizionamento e dimensionamento dei servizi ed ambienti limitrofi, dei disimpegni e delle porte sia della futura eventuale dotazione dei sistemi di sollevamento.

A tale proposito quando all'interno di unità immobiliari a più livelli, per particolari conformazioni della scala, non è possibile ipotizzare l'inserimento di un servoscala con piattaforma, deve essere previsto uno spazio idoneo per l'inserimento di una piattaforma elevatrice.

Negli interventi di ristrutturazione si deve garantire il soddisfacimento di requisiti analoghi a quelli descritti per la nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

L'installazione dell'ascensore all'interno del vano scala non deve compromettere la fruibilità delle rampe e dei ripiani orizzontali, soprattutto in relazione alla necessità di garantire un adeguato deflusso in caso di evacuazione in situazione di emergenza.

CAP. XVI PRESCRIZIONI VARIE PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, I CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L'ARREDO URBANO

Articolo 135

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 sull'accettabilità, qualità ed impiego di materiali e sulla sicurezza degli impianti tecnologici.

In materia si richiamano le seguenti disposizioni legislative:

- Legge 5.11.1971, n.1086 (GU n.321 del 21.12.1971): Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e struttura metallica;
- Legge 26.11.1962, n.1684 (suppl. Ord.n.1 GU 22.12.1962, n.326): Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- Legge 2.2.1974, n.64 (GU 21.3.1974, n.76): Provvedimenti per la costruzione con particolare prescrizione per le zone sismiche-DM 3.3.1975 (suppl. Ord. GU 8.4.1975, n.93);
- D.M. 14/09/2005: Norme tecniche per le costruzioni

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 sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Articolo 136

Zoccolature

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

Articolo 137

Elementi aggettanti

Nessun aggetto maggiore di 10 cm può essere ammesso al di sotto della quota di m 3,50 relativamente a qualsiasi prospetto su pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio (quali ad esempio porte, gelosie e persiane), che nei casi invece in cui la strada sia fornita di marciapiedi, non possono essere previsti ad una altezza inferiore a m 2,50.

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

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private.

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

I balconi coperti e circondati da pareti anche se finestrate (bow-windows) semplici o multipli, o balconi con più di due lati chiusi, devono rispettare le stesse limitazioni, prescritte per i balconi aperti e sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate del filo stradale.

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

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

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

Articolo 138

Allineamento degli edifici

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

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

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

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

Articolo 139

Intercapedini

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

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

Nel caso di concessioni di porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini dovrà essere corrisposta la tassa comunale stabilita per l' occupazione di suolo pubblico in rapporto alla superficie impegnata e con le limitazioni stabilite negli articoli precedenti secondo le modalità stabilite dell' Amministrazione Comunale.

Articolo 140

Coperture - volumi tecnici

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

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

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e pluviali. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile e per un' altezza minima di mt 2,50.

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

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

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

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

I volumi tecnici devono essere contenuti nei rapporti prescritti tra le altezze delle fronti e le distanze dei fabbricati e non devono avere un'altezza maggiore di m 2,40 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'intradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

Articolo 141

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

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

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi.

Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

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

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

Articolo 142

Uscita dalle autorimesse rampe e passi carrabili

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata ed il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m 3,50.

Nel caso di singole abitazioni tale lunghezza del piano orizzontale può ridursi fino ad un minimo di ml. 1,50.

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 dei 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 30 - 35 % se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15 %. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a m. 0,90.

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

L'autorizzazione per i passi carrabili, deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto dal presente articolo e nei precedenti.

Articolo 143

Marciapiedi e porticati

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

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

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

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

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

Articolo 144

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio devono 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 e alle prescrizioni articolate stabilite dagli Enti preposti.

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

Tutte le aree destinate all'edificazione e 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.

Articolo 145**Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua**

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, di 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 generali sia per l' erogazione di gas ad uso domestico o 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.

Articolo 146**Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo**

Nel caso che la 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 organi competenti, e, in caso di estrema urgenza, provvedere ad 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 fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela dell' incolumità pubblica, e eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Articolo 147**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 essa 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 di servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e dei cavi telefonici se posti su pareti esterne devono essere sistemati in appositi incassi o opportunamente rivestiti o disposti in modo da non alterare i caratteri architettonici delle pareti stesse.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare con apposita motivata ordinanza l'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 e trascuratezze, il Sindaco può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino.

In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese dell'interessato.

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

Tutte le fronti esterne di ciascun edificio, di pertinenza di uno o più proprietari, devono rispondere, anche per quanto attiene la manutenzione, ad una concezione unitaria, non solo nell'architettura ma anche nei materiali da impiegarsi, nelle opere di decorazione e nelle tinte.

Articolo 148

Tinteggiature e rivestimenti

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

Per gli interventi nelle zone "A" devono osservarsi le prescrizioni stabilite dalle Norme di Attuazione del PRG per tale zona.

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

Articolo 149

Antenne radio-televisive

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

Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne della costruzione e nel caso in cui 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 la eliminazione delle singole antenne.

Articolo 150

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita dei 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 e 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, rispettare le prescrizioni delle Norme di Attuazione PRG, 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'arredamento urbano o 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 dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

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

Articolo 151

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 dal parte del Sindaco.

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

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

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

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

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando 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 eterno dell'edificio più di cm 20.

E' consentito in zona omogenea "B", "C" e "D" di apporre anche insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a m 1,20 e ad un'altezza non inferiore a m 2,50 dal marciapiede rialzato.

Tale tipo di insegne è vietato in assenza di marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale o altra opera pubblica, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la

rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, in Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

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

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

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

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

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

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

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

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi con le disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare della autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare 15 giorni, stabilito nella diffida dall' Ente proprietario della strada o dal Sindaco.

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

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

Articolo 152

Tende aggettanti sullo spazio pubblico

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

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

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

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

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

L' autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente, ed in particolare del DPR 24.7.1977 n. 616; DPR 15.2.1952 n. 328; legge 1.6.1939 n. 1089; legge 29.6.1939 n. 1497.

Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente regolamento le tende infisse in maniera difforme dalle disposizioni di cui al presente articolo dovranno essere rimosse o sostituite.

Articolo 153

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici.

I proprietari hanno l'obbligo di richiedere al Comune il numero civico e di realizzarlo secondo il modello stabilito dal Comune e di non rimuovere tabelle stradali e numeri civici, 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 stradali e di servizio di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

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

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

Articolo 154

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico, vincolati ai sensi del D. Lgs. N. 42/2004, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Sovrintendenza competente.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, poste in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale anche all'esterno delle zone "A", disciplinate dall'art. 35 dalle Norme di Attuazione del PRG, possono essere concesse e/o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, che dalle altre Autorità competenti allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce e il carattere dei momenti o del complesso ambientale.

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

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

Articolo 155

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, come pure il rinvenitore, sono tenuti a fare denuncia immediata alla competente Soprintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

I suddetti rinvenitori, proprietario, direttore dei lavori ed assuntori degli stessi dovranno, altresì, denunciare il rinvenimento al Sindaco.

Articolo 156

Zone verdi e a 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 o medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

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.

Articolo 157

Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nel rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento e delle altre prescrizioni stabilite in merito dalle Norme di Attuazione del PRG e comunque nella quantità prevista dall'art. 18 della legge n. 765/1978 e dall'art. 2 della L. 122/89.

CAP. XVII DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI

Articolo 158 Norme edilizie

Le costruzioni rurali, destinate ad abitazioni, devono essere 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 e 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 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell' aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire, evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Sindaco può autorizzare la delega a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

Articolo 159 Norme igieniche

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

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

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

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

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

Per quanto attiene il rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nei precedenti articoli.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S.1, e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia o 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 dei precedenti articoli.

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 dell'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 ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Articolo 160

Impianto di riscaldamento e acqua calda

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

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

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per veicoli in transito.

Articolo 161

Manutenzione delle abitazioni rurali

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

Articolo 162

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.

Articolo 163

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 del presente Regolamento.

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

- intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m 1,00 costruito in gres o in cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 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 anzi prescritto.
- sono proibiti 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.
- devono essere abolite le stalle ed i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio a camera d'aria con riempimento, dello spessore minimo di 40 cm. e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m 2,70.
- sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;
- tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi sono tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere area e luce direttamente dall'esterno;
- 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 raccordate al piano superiore mediante botola;
- 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;
- 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 rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Articolo 164

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.

Articolo 165

Ispezione del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. – Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dal Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. e dai Tecnici Comunali, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, ai cortili, latrine, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

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

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua 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.

Articolo 166 **Stalle e concimaie**

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc. non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno 10 m, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale e le fasce di rispetto prescritte dallo strumento urbanistico vigente.

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

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

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle e avviate alla concimaia con tubi impermeabili, o smaltite in superficie a distanza non minore di m 10 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 m 25.

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 qualsiasi abitazione e non meno di m 50 da pozzi di acqua potabile, acquedotti serbatoi e vie pubbliche.

CAP. XVIII Norme per la disciplina dell'attività delle cave e delle serre**Articolo 167
Attività di cava**

Costituiscono attività di cava i lavori di coltivazione in superficie o in sotterraneo delle sostanze minerali industrialmente utilizzabili sotto qualsiasi forma o condizione fisica, appartenenti alla seconda categoria ai sensi dell'art. 2 -terzo comma- del R.D. 29.7.1927 n°1443 e comunque non compresi nella prima categoria ai sensi del secondo comma dello stesso articolo 2.

La ricerca e la coltivazione delle cave e torbiere è regolata dalla LR 22 maggio 1985 n°37 e dalla LR di modifica 9 giugno 1987 n°13.

Gli interventi connessi alle attività estrattive per:

- l'Attestazione di Compatibilità con il PUG seguono le procedure dettate dall'Allegato 2 dello stesso PUTT/P;
- per la V.I.A. (Valutazione di impatto ambientale) seguono la L.R. 11/01.

**Articolo 168
Autorizzazione alla ricerca**

La ricerca delle sostanze minerali di cui all'articolo precedente, allo scopo di accertarne la esistenza, la qualità, la consistenza e l'economicità dei giacimenti, è subordinata, ai sensi delle LL.RR. n°37/85 e n°13/87, a preventiva autorizzazione.

Le modalità di presentazione dell'istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione sono specificate dall'ad. 4 della LR n°37/85.

Ai possessori dei fondi interessati dalla ricerca viene data comunicazione da parte dell'Assessorato all'Industria e gli stessi hanno, qualora ne facessero domanda entro trenta giorni dal ricevimento, diritto prioritario alla ricerca.

Prima dell'inizio dei lavori di ricerca il titolare è tenuto a trasmettere al Comune interessato ed all'Ufficio Minerario Regionale la denuncia di esercizio in analogia a quanto previsto dall'art. 28 del DPR 9.4.1959 n°128.

L'autorizzazione alla ricerca non può essere accordata per durata superiore ad un anno e può essere prorogata per un altro solo anno, previa constatazione, a spese del ricercatore, dei lavori eseguiti e dei risultati ottenuti.

E' fatto obbligo al ricercatore di risarcire i danni cagionati dalla ricerca. L'autorizzazione alla ricerca non consente di effettuare lavori di coltivazione per i quali è necessaria l'autorizzazione di cui all'articolo successivo.

**Articolo 169
Autorizzazione alla coltivazione**

La coltivazione di cava o torbiera e relative pertinenze è subordinata, ai sensi dell'ad. 8 della LR n°37/85, ad autorizzazione.

L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale.

L'autorizzazione per la coltivazione deve essere chiesta anche per l'apertura delle "cave di prestito" e per tutti i movimenti di terra che avvengono con l'utilizzazione dei materiali a scopo industriale ed edilizio, per le opere stradali o idrauliche e per le opere pubbliche in

genere ed anche quando si intendano utilizzare i detriti di coltivazione in discarica di cave abbandonate.

Nell'istanza di autorizzazione il richiedente deve indicare i progetti delle opere da realizzare.

Per le pertinenze, così come definite dall'art. 23 -primo comma- del succitato RD n°1443 e per gli impianti ammessi, il Comune, ai sensi dell'art. 11 della LR n°37/85, provvede a determinare gli oneri di urbanizzazione a carico dell'esercente e la relativa riscossione, secondo le modalità di cui all'art. 19 e successivi della LR 12.2.1979, n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

Le priorità nell'autorizzazione e le modalità di presentazione della domanda per ottenere l'autorizzazione sono specificate dagli artt. 12 e 13 della LR n°37/85.

Articolo 170

Sospensione dei lavori di coltivazione

I lavori di coltivazione autorizzati possono, ai sensi dell'art. 16 della LR n°37/85, essere sospesi cautelativamente quando:

si verifichi l'inosservanza dei programmi e delle prescrizioni del provvedimento;
siano necessari ulteriori accertamenti in vista dell'adozione del provvedimento di decadenza o di revoca di cui agli artt. 17 e 18 della LR n°37/85.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia dopo che si è accertato che il titolare ha provveduto agli adempimenti prescritti. Il provvedimento di sospensione è comunque disposto quando si tratti di lavori abusivi.

L'ordine di sospensione, emesso dal Presidente della Regione, è immediatamente notificato, ai sensi del predetto art. 16 della LR n°37/85, all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.

Articolo 171

Decadenza e revoca dell'autorizzazione alla coltivazione

Ai sensi dell'art. 17 della LR n°37/85, l'autorizzazione alla coltivazione può essere dichiarata decaduta:

- quando il titolare non inizi i lavori di coltivazione o non dia ad essi adeguato sviluppo secondo il programma di ricerca o il progetto di coltivazione;
- per il trasferimento del titolo senza il preventivo nulla-osta dell'autorità concedente;
- quando sia venuta meno la capacità tecnica ed economica del titolare;
- quando siano stati sospesi i lavori di coltivazione senza il nulla-osta da parte dell'Ufficio Minerario Regionale.

L'autorizzazione alla coltivazione può essere revocata ai sensi dell'art. 18 della LR n°37/85, dalla Giunta Regionale, per sopraggiunte gravi esigenze di interesse pubblico.

I provvedimenti di decadenza o di revoca sono notificati all'imprenditore, al proprietario ed al Sindaco.

Le modalità dei due provvedimenti sono specificate negli artt. 17 e 18 della LR n°37/85.

Articolo 172

Collaudo dei lavori di coltivazione

Ai sensi dell'art. 25 della LR n°37/85, il progetto di recupero e/o sistemazione e/o ripristino facente parte integrante del progetto globale per l'autorizzazione della cava dovrà essere

collaudato, al termine dell'attività della cava o dell'autorizzazione, dal settore Industria Ufficio Minerario Regionale in collaborazione con il Comune al fine di accertare la rispondenza dei lavori di coltivazione a quanto previsto nel progetto stesso ed a quanto stabilito nei provvedimenti autorizzativi, con particolare riferimento alle opere di recupero e/o sistemazione.

Sulla base delle risultanze del sopralluogo, sottoscritte in un unico verbale da ciascuno dei partecipanti, la Giunta Regionale provvede all'eventuale svincolo della cauzione prestata ai sensi dell'ad. 15 della LR n°37/85, dichiarando estinta la cava, ovvero ad intimare all'imprenditore la regolare esecuzione delle opere necessarie a soddisfare agli obblighi derivanti dal provvedimento di autorizzazione entro un congruo termine.

Trascorsi inutilmente i termini stabiliti, il Comune provvede d'ufficio, con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente, anche mediante incameramento della cauzione.

Articolo 173

Regime transitorio per le attività delle cave

Per le aree legalmente in attività alla data di entrata in vigore della LR. n°37/85, la prosecuzione dei lavori di coltivazione è subordinata all'autorizzazione nei termini e con le modalità di cui all'art. 35 della medesima legge regionale.

Ai sensi della suddetta LR n°37/85, l'autorizzazione per l'apertura di una nuova cava, sino a quando non sia stato adottato il Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) da redigere a cura dell'Assessorato Regionale all'Industria, Commercio ed Artigianato sarà rilasciata solo nel caso di attività estrattive rientranti nei criteri di cui all'Allegato 2 del PUTT/P).

La stessa procedura si osserva anche sino a quando lo strumento urbanistico comunale abbia recepito il P.R.A.E..

Articolo 174

Definizione di serre

Ai fini della disciplina urbanistica di cui al presente capitolo è considerata "serra" ogni impianto, stabilmente infisso al suolo e del tipo prefabbricato o costruito in opera, che realizzi un ambiente artificiale mediante speciali condizioni di luce, temperatura ed umidità, per le colture intensive orto-floricole e per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante.

Le serre di cui al comma precedente, per essere considerate tali e quindi non "costruzioni", devono avere struttura portante in ferro e superfici di copertura in vetro o materiali similari che consentano il passaggio della luce.

La disciplina per la costruzione delle serre è regolata dalla LR 11 settembre 1986 n°19.

Articolo 175

Aree ove non è consentita la costruzione di serre

Ai sensi dell'art. 5 della LR n°19/86, non è, comunque, consentita la costruzione di serre: nelle zone boscate ed in quelle soggette a vincolo forestale;

nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e del DM 21 novembre 1984;

in tutte le zone non tipizzate agricole nello strumento urbanistico generale.

Articolo 176

Norme tecniche per la costruzione delle serre

La costruzione delle serre con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art. 146 è subordinata alle procedure di cui ai successivi articoli e deve avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

1)- la superficie minima dell'area disponibile non deve essere inferiore a mq 4.000;
-la superficie coperta totale delle serre non deve essere superiore al 75% dell'area disponibile;

le altezze massime delle coperture non devono superare:

- m 3,00 in gronda,
- m 6,00 al culmine se a falda o a botte,
- m 4,00 se a copertura piana;
- le distanze minime delle serre da fabbricati adibiti a civile abitazione non devono essere inferiori a m 6,00; la stessa distanza minima deve essere osservata rispetto a fabbricati rurali o connessi alla conduzione del fondo, nonché rispetto ad altre serre;
- le distanze minime delle serre dai confini del fondo non deve essere inferiore a m 3,00;
- le distanze minime delle serre dalle strade non devono essere inferiori da quelle previste dalle norme stradali, regionali o comunali vigenti e, comunque, non inferiori:
 - alle distanze minime stabilite dall'art. 119 delle Norme di Attuazione del PRG per le aree di rispetto alla rete viaria;
 - a m 10,00 per strade vicinali;
- l'altezza massima di muri di sostegno e di contenimento non deve essere superiore a m 3,00;
- l'ubicazione dell'impianto deve essere studiata in modo da garantire la accessibilità alle serre mediante semplici tracciati di viabilità a fondo naturale sistemati e resi regolari in modo da favorire lo smaltimento delle acque meteoriche ed in modo da consentire una agevole percorribilità ai mezzi agricoli;
- nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;
- le superfici utilizzate dalle serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile soltanto per fabbricati funzionalmente connessi alla conduzione agraria del fondo, ivi comprese le abitazioni rurali;
- il volume delle serre, purché realizzate con le caratteristiche tecniche su specificate, non rientra, comunque, nella applicazione dell'I.F.F. stabilito dalle Norme di Attuazione del PRG per la zona omogenea interessata.

Ai sensi dell'ad. 7 della LR 11 settembre 1986, n°19, la costruzione delle serre effettuata con l'osservanza delle disposizioni della medesima legge (richiamate per altro nel presente capitolo) non è soggetta ai limiti ed ai divieti di cui all'art. 41 quinquies, terzo comma, della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni.

Articolo 177

Progetti per la costruzione di serre - rilascio della concessione

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata dai seguenti elaborati e documenti:

stralcio dello strumento urbanistico generale relativo all'area interessata all'intervento;
certificato catastale e estratto autentico del foglio di mappa relativo, rilasciati in data non anteriore a sei mesi;
planimetria indicante la localizzazione e la dimensione delle opere in progetto in scala non inferiore ad 1/200, contenente le indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al precedente art. 166;
prospetto dell'impianto ed almeno due sezioni significative, in scala non inferiore ad 1/100, contenenti le altre indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni del precedente art. 166;
relazione tecnica con indicazione del programma agricolo;
parere sull'idoneità dell'intervento ai fini dello sviluppo agricolo della zona rilasciato dall'Assessorato Regionale all'Agricoltura -Ispettorato competente.

Il rilascio della concessione è connesso alla specifica destinazione dell'uso agricolo dei manufatti e pertanto gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.

Ricorrendo le condizioni di cui al punto a) dell'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n°10, la concessione edilizia è gratuita.

Non è soggetta ad autorizzazione la mera sostituzione degli elementi costituenti le serre.

Ai fini della regolarizzazione delle serre ultimate alla data di entrata in vigore della LR 11 settembre 1986, n°19, deve essere richiesta, ai sensi dell'art. 8 della medesima legge, la concessione edilizia al Sindaco, il quale la rilascia ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della predetta LR n°19/86.

Articolo 178

Serre con copertura solo stagionale

Le serre con copertura solo stagionale devono avere coperture e superfici di inviluppo realizzate con materiali plastici o simili, comunque diversi dal vetro, che consentano il passaggio della luce.

La costruzione delle serre con copertura solo stagionale è subordinata al rilascio di autorizzazione con il rispetto delle norme e prescrizioni di cui ai precedenti articoli.

CAP. XIX DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**Articolo 179****Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico**

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

Al fine di mantenere il carattere pubblico del suolo e della carreggiata stradale e di non sottrarre notevoli spazi al parcheggio di veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza

Sindaco può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

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

Articolo 180**Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

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

L'autorizzazione può essere rilasciata, a tempo indeterminato e per periodi differenti a seconda del tipo di installazione richiesto, sentito il parere dell'ufficio tecnico comunale competente e del Responsabile dei servizi di igiene della ASL; la autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o demolire tali costruzioni o strutture precarie a proprie cure e spese e senza il 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.

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

Articolo 181**Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili**

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate su suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.) e, comunque, in conformità alle previsioni stabilite in merito dal Piano Commerciale vigente. Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime agli incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza degli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione 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 e la vendita, lo spazio libero pedonale non sia inferiore a m 2,00.

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

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

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare agli usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale impedimento 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 o spettacoli, la superficie impegnata dalla struttura precaria e relative pertinenze non può essere superiore ad un terzo 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.

Articolo 182**Depositi di materiali su aree scoperte**

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

Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Sindaco e sentiti l'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per l'incolumità delle persone, e non alterino i caratteri ambientali e del paesaggio agricolo.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizioni auto e relativi depositi; tali attività possono trovare opportuna collocazione all'interno delle zone industriali ed artigianali con le prescrizioni e le modalità stabilite nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

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

Articolo 183

Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, può anche consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi o con costruzioni precarie con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia motivo, senza specifica autorizzazione Dirigente dell'Ufficio Tecnico, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino ed i tempi entro cui devono essere completati i lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può concedere l'occupazione del suolo, o del sottosuolo stradale con grate, cunicoli e con impianti di 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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamento e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

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

Per quanto riguarda i cunicoli e simili da realizzarsi nel sottosuolo, la relativa autorizzazione è subordinata all'assunzione da parte del richiedente dell'impegno di procedere in caso di pubblico interesse e su richiesta del Dirigente dell'Ufficio Tecnico al reinterro del sottosuolo entro i termini e con le modalità stabilite dallo stesso.

Articolo 184

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 Dirigente dell'Ufficio Tecnico, che può condizionarla all'osservanza di particolari prescrizioni o cautele per evitare intralci alla circolazione, ed a tutela dell'incolumità pubblica.

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

Articolo 185**Accumuli e 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, rottami, materiali di risulta dalle demolizioni, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico e del Responsabile dei servizi di igiene della ASL.

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

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

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

Articolo 186**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 delle autorizzazioni e/o nulla-osta richiesti in base alle disposizioni statali o regionali vigenti.

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 e 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 indicato dal Comune a spese dello stesso.

L'autorizzazione non può comunque essere concessa nelle zone servite dall'acquedotto comunale nonchè entro un raggio di m. 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi di acqua potabile pubblici o privati, salvo maggiori distanze stabilite dagli Uffici competenti.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinata alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;

consentire il prelievo dell'acqua da parte del comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa, la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per mc non

superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al mc.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del Dirigente dell'Ufficio Tecnico e l'Ufficiale Sanitario, qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando risulti inquinato, nonchè 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 canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Per la estrazione ed utilizzazione di acque sotterranee valgono comunque le disposizioni di cui alla legge regionale n°24 del 19.12.1983 .

Articolo 187

Taglio dei boschi

Il taglio dei boschi o di alberature ad alto fusto è subordinato all'osservanza delle prescrizioni dell'ad. 25 delle Norme di Attuazione del PRG e deve essere preventivamente autorizzato dal Sindaco e dai competenti Organi Regionali. L'autorizzazione può essere subordinata all'obbligo della ripiantumazione ed all'osservanza di idonee cautele in relazione alla stabilità del suolo ed al mantenimento ed allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina del comma precedente i tagli delle altre colture industriali da legno, già regolamentate, nonchè i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

Articolo 188

Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, 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.

Il rilascio della autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse.

Sugli eventuali fossi stradali devono essere formati ed 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 fluisca 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 ed allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e passaggi a livello.

Articolo 189

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 di energia alternativa per uso di riscaldamento o altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato ed iscritto all'albo professionale.

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' in ogni caso vietata l'installazione di impianti per la captazione di energia alternativa se a giudizio del Responsabile del procedimento e/o della C.E.C. gli stessi contrastino con le caratteristiche degli edifici e/o del contesto urbano nel quale devono realizzarsi.

Articolo 190

Inquinamento elettromagnetico da sistemi di telecomunicazioni e radiotelevisivi operanti nell'intervallo di frequenza 0 hz – 300GHz

Nell'autorizzazione di nuovi impianti si persegue la minimizzazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici dei recettori sensibili, ed in particolare dell'utenza delle aree, delle strutture e degli edifici destinati all'infanzia, delle attrezzature scolastiche frequentate da utenti in età pediatrica e delle attrezzature sanitarie e assistenziali, come indicato dall'art. 10, comma 1, L.R. 5/2002.

Pertanto, nella valutazione preventiva effettuata da ARPA Puglia si considera come obiettivo di qualità, da non superare entro il perimetro dell'area sensibile (edificio ed area di pertinenza effettivamente destinate alla permanenza dei recettori sensibili) un valore di fondo di campo elettrico non superiore a 3 V/m.

L'installazione di nuovi impianti e/o il risanamento di quelli deve essere conforme al disposto del Regolamento Regionale n. 14 del 2006

PARTE III - NORME FINALI E TRANSITORIE

CAP. XX NORME TRANSITORIE

Articolo 191

Miglioramenti al patrimonio edilizio esistente

Nei fabbricati esistenti, in caso di ristrutturazione edilizia, risanamento igienico ed edilizio, e restauro architettonico, 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 incluse nel centro storico, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il medico funzionario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

La tinteggiatura esterna dovrà essere dei colori tenui tipici della tradizione locale da sottoporre prima della loro applicazione al parere obbligatorio del dirigente dell'Ufficio tecnico comunale.

Articolo 192

Adeguamento del patrimonio edilizio esistente

Gli edifici, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, qualora sia possibile, in caso di opere di manutenzione, ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Il Responsabile del Servizio, per motivi di pubblico interesse, può, 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 a termini di legge.

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

Articolo 193

Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio Comunale

Le concessioni edilizie, le autorizzazioni e le denunce di inizio attività non conformi alle norme del presente regolamento, già rilasciate alla data di entrata in vigore o alla data di operatività del presente Regolamento Edilizio, anche in attuazione di Piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori sono stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Decorso tale termine le opere predette, sono soggette alle norme del presente Regolamento.

Articolo 194

**Domanda di permesso di costruire, autorizzazione e denuncia di inizio attività
presentata prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio
Comunale**

I permessi di costruire, le autorizzazioni e le denunce di inizio attività presentati prima dell'operatività del presente Regolamento, per le quali alla predetta data non sia stata rilasciato il permesso di costruire, l'autorizzazione o accolta la denuncia di inizio attività, sono esaminate in base al presente Regolamento Edilizio e pertanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.

CAP. XXI NORME FINALI**Articolo 195
Esecuzione d'ufficio**

Il Responsabile del Servizio ordina l'esecuzione d'ufficio, a spese dell'interessato:

- dei lavori di demolizione delle opere eseguite in assenza di permesso di costruire, ovvero, in totale o parziale difformità dello stesso, salvo i casi di acquisizione gratuita, ovvero di applicazione di sanzioni pecuniarie;
- dei lavori, ivi comprese eventuali demolizioni, ordinati con il diniego del certificato di abitabilità;
- dei provvedimenti diretti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato di abitabilità;
- delle cautele necessarie nel caso di interruzione dei lavori;
- del ripristino degli immobili e dei manufatti oggetto di servitù pubblica;
- della riproduzione del numero civico;
- della rimozione di insegne, cartelli, iscrizioni, oggetti, tende, posti senza concessione o senza l'osservanza delle prescrizioni del presente Regolamento;
- del rifacimento della tinteggiatura dei prospetti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici in contrasto con l'ambiente;
- dei lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minacci rovina.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Responsabile del servizio diffida l'interessato a provvedervi direttamente, assegnandogli un congruo termine temporale (max 30 gg.).

Trascorso il termine di cui al comma precedente senza che i lavori siano stati eseguiti, il Responsabile del servizio procede all'esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge in materia.

**Articolo 196
Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le disposizioni stabilite nel regolamento esistente o emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.