

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**COMUNE DI CAVALLINO**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

*Gli adeguamenti sono riportati in corsivo nel testo.*

# **PARTE PRIMA**

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

# **CAPITOLO PRIMO**

## **NORME PRELIMINARI**

### **Art.1 - Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio.**

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea, urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio, 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.

### **Art.2 - Definizioni degli interventi attinenti l'attività edilizia.**

Ai fini del presente Regolamento gli interventi attinenti l'attività edilizia sono definiti come segue:

**2.1. Intervento di nuova costruzione:** riguarda le opere occorrenti per realizzare una costruzione interamente nuova sopra un'area precedentemente libera, o anche su area risultante da demolizione di altra costruzione preesistente.

Gli interventi edilizi riguardanti la costruzione di nuovi fabbricati dovranno rispettare oltre le presenti norme anche tutte le altre disposizioni comunali, regionali e statali vigenti in materia di edilizia.

**2.2 Intervento di demolizione:** consiste nell'abbattimento totale o parziale di un fabbricato allo scopo di ricostruzione in forme diverse o per diverse utilizzazioni del suolo secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

**2.3 Intervento di ricostruzione:** Consiste nella operazione congiunta di demolizione di un edificio esistente e di edificazione di un nuovo fabbricato in luogo del primo, secondo le prescrizioni di zona dello strumento urbanistico, autorizzate con *il medesimo permesso di costruire*.

**2.4 Intervento di ampliamento:** comprende le operazioni di ingrandimento per aggiunta di nuove parti o per accrescimento delle strutture preesistenti con la conseguente realizzazione di un nuovo volume maggiore.

**2.5 Intervento di sopraelevazione:** Comprende l'ampliamento di una costruzione preesistente esclusivamente in senso verticale.

**2.6 Intervento di manutenzione ordinaria:** Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Si intendono per manutenzione ordinaria:

- la riparazione o rifacimento degli infissi esterni, doccioni, pluviali, recinzioni e pavimentazioni esterne a condizione però che non ne siano modificati i caratteri e gli aspetti formali delle situazioni preesistenti;
- la riparazione ed il rifacimento di infissi interni, di pavimenti e rivestimenti interni, di intonaci e tinteggiature interne;
- la riparazione - integrazione ed ammodernamento degli impianti tecnici.

Sono escluse dalla manutenzione ordinaria le opere che comportano modifiche alle strutture portanti od alla distribuzione interna dell'edificio.

**2.7 Intervento di manutenzione straordinaria:** Riguarda le opere o le modifiche necessarie per rinnovare o 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 d'uso.

Si intendono per manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- pulitura esterna e rifacimento di intonaci, tinteggiature o di altri rivestimenti esterni;
- la sostituzione, il consolidamento ed il risanamento di parte delle strutture portanti verticali dell'edificio e delle strutture orizzontali, solai e volte, necessari ad assicurare la stabilità dell'edificio e senza modificare le strutture murarie originali, né le quote delle

strutture stesse; demolizione di tramezzi interni non portanti ed il riadattamento di locali interni esistenti per destinarli a servizi igienici ed impianti tecnici;

- rifacimento di elementi architettonici esterni senza modificare le sagome e le dimensioni.

Sono escluse dalla manutenzione straordinaria le modifiche alla forma e alla posizione delle aperture esterne ed ogni altra modificazione agli elementi strutturali che determinano o concorrono a determinare l'assetto tipologico attuale, ovvero che incrementino le superfici utili o modifichino le destinazioni d'uso. La esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria può essere condizionata all'impiego di tecniche e materiali idonei ed alla rimozione di sovrastrutture aggiuntive.

**2.8 Intervento di restauro e di risanamento conservativo:** Riguarda quello rivolto a conservare l'edificio nel suo insieme e gli elementi che lo costituiscono sia negli aspetti formali che qualificano l'espressione architettonica ed ambientale dell'edificio e sia nei caratteri tipologici, costruttivi e funzionali dell'organismo stesso, al fine di consentire destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento ed il risanamento delle strutture portanti proprie della tipologia edilizia che risultino fatiscenti od instabili;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture orizzontali a volta ed a solaio e delle coperture senza modifica delle quote e delle dimensioni originali e con strutture e materiali aventi caratteristiche uguali od analoghe a quelle originali ovvero preesistenti. Ove ne sia provata la necessità è consentito l'uso di elementi di rinforzo costituiti da materiali diversi;
- il consolidamento delle scale interne quando costituiscano elemento caratterizzante della tipologia edilizia;
- la eliminazione delle superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterano le caratteristiche architettoniche, tipologico-costruttive,

purché non presentino interesse storico-documentario del passaggio dell'opera attraverso il tempo;

- la riparazione di elementi architettonici e decorativi esterni ed interni e delle pavimentazioni dei cortili e degli androni con materiali, forme e tecniche di lavorazione uguali od analoghe a quelle originali;

- la esecuzione di modeste modifiche distributive interne che, nel rispetto dell'impianto tipologico originario, e senza alterarne gli aspetti di interesse storico-artistico, consentano destinazioni d'uso con essa compatibile ed il miglioramento delle condizioni di igiene e di abitabilità dell'edificio.

Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui ai precedenti paragrafi 2.6 e 2.7 dovranno essere eseguiti con materiali, forme e tecniche di lavorazione secondo le modalità indicate nelle norme specifiche regolamentari e comunque in modo da assicurare risultati uguali od analoghi alle situazioni preesistenti.

Il restauro conservativo "di insieme" esteso cioè contemporaneamente o comunque coordinato tra più costruzioni fra le quali esiste una accertata possibilità di reciproca integrazione sotto il profilo urbanistico, architettonico e storico-artistico, è subordinato alla formazione di piani particolareggiati o di analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo. In tal caso potranno essere realizzati più consistenti modifiche distributive interne per conseguire una adeguata funzionalità dell'insieme in relazione alle destinazioni d'uso previste.

**2.9 Intervento di risanamento igienico - edilizio:** E' quello che riguarda le opere occorrenti per adeguare un fabbricato al fine di consentire idonee condizioni igienico - edilizie, mantenendo l'organizzazione tipologica, la superficie utile, il volume, le facciate principali e relative aperture. In tale intervento è compresa:

- la demolizione di superfetazioni edilizie, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte e sovrastrutture che alterino l'edificio contribuendo al suo degrado edilizio ed igienico e

la demolizione delle costruzioni accessorie esistenti all'interno delle aree di pertinenza dell'edificio e la sistemazione delle aree libere a verde;

- nelle zone ove è espressamente indicato dalle relative norme specifiche è consentito aumento della superficie utile e del volume mediante ampliamenti nella misura ivi precisata per la realizzazione di servizi igienici o tecnici sulle facciate prospettanti su corti o su spazi interni anche se comuni a più proprietari (facciate secondarie).

**2.10 Intervento di ristrutturazione edilizia:** E' quello rivolto a trasformare l'organismo edilizio secondo nuove organizzazioni distributive, igieniche e funzionali non rientranti nelle precedenti categorie, che possono portare anche ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nella esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli aumenti della superficie utile interna conseguibili all'interno dell'edificio nell'ambito delle strutture perimetrali preesistenti, purché non ne risulti modificata la destinazione d'uso.

Sono ammessi altresì aumenti della superficie utile o del volume preesistente mediante ampliamenti, ove espressamente indicato nelle norme specifiche di zona, e per gli edifici per i quali sia stato ciò previsto da Piani Particolareggiati o da analoghi strumenti urbanistici di intervento preventivo.

Mediante l'intervento di ristrutturazione edilizia dovrà conseguirsi l'adeguamento delle condizioni igienico-edilizio dell'edificio.

**2.11 Intervento di ristrutturazione urbanistica:** E' quello rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

L'intervento di ristrutturazione urbanistica si attua mediante Piani Particolareggiati, PEEP o Piani di recupero, che dovranno prevedere, oltre le indicazioni tecniche e

normative occorrenti per la individuazione esecutiva di ogni opera, gli altri elementi prescritti per la formazione degli specifici strumenti attuativi:

- le aree da cedere al patrimonio pubblico per sedi viarie ed attrezzature;
- la destinazione d'uso dei singoli edifici;
- le nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di ripristino, rinnovo, manutenzione, ampliamento di quelle esistenti;
- la determinazione degli oneri per le nuove opere di urbanizzazione e la ripartizione degli stessi;
- le convenzioni con la precisazione:
  - a) delle condizioni di locazione in funzione del mantenimento dell'inquilinato originario ed il regime di gestione;
  - b) le eventuali condizioni di erogazione di contributi da parte del Comune o di altri Enti proposti.

### **Art.3 - Definizione degli indici e parametri urbanistici.**

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

#### **3.1 - S.MI - Superficie minima di intervento.**

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.

#### **3.2 - S.T. - Superficie territoriale**

Rappresenta un'area, espressa in metri quadri, di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua per intervento urbanistico preventivo.



La superficie territoriale è quella compresa nel perimetro dei comparti di minimo intervento, riportati nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.. E' 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.

### **3.3 - S.F. - Superficie fondiaria "S.F."**

Rappresenta un'area, espressa in metri quadri, a destinazione omogenea di zona nell'ambito della quale il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria è misurata al netto delle aree previste dal P.R.G. per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel computo della superficie fondiaria o lotto edificabile la eventuale fascia di rispetto delle strade va considerata secondo quanto disposto dalla norma specifica sulle fasce di rispetto contenuta nelle N.T.A. del P.R.G..

### **3.4 - Indice di fabbricabilità territoriale "I.T."**

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

### **3.5 - Indice di fabbricabilità fondiaria "I.F."**

Espresso in mc./mq. è il volume "V" massimo costruibile per ogni metro quadrato 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.

### **3.6 - Indice di utilizzazione territoriale - "U.T."**

Espresso in mq./mq., è la massima superficie utile S.U. costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale S.T..

### **3.7 - Indice di utilizzazione fondiaria - "U.F."**

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

### **3.8 - Volume e superficie lorda abitabili convenzionali per abitante insediato o insediabile.**

Per l'osservanza degli standards si assume convenzionalmente che ad un abitante corrispondano per le destinazioni esclusivamente residenziali:

- volume V per persona: 100,00 mc./persona,
- superficie lorda abitabile: 30,00 mq./persona.

## **Art.4 - Definizione degli indici e parametri edilizi.**

### **4.1 - Superficie coperta di un edificio - S.C. -**

Espressa in mq. è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature o di altre strutture portanti perimetrali, escluse le parti aggettanti come balconi, pensiline, cornicioni, gronde ed elementi decorativi.

### **4.2 - Superficie di piano - S. P. -**

Espressa in metri quadrati è rappresentata dalla somma di tutte le superfici edificate e chiuse perimetralmente da murature o altre strutture portanti, con esclusione dei balconi aperti, degli sporti di gronda e delle pensiline con aggetto inferiore o uguale a m.1,40.

Sono escluse dal computo della superficie di piano le superfici porticate pubbliche e private, purché non eccedenti il rapporto del 20% tra le predette superfici e la restante superficie di piano complessiva del fabbricato.

Per le costruzioni su pilotis il piano relativo ai pilotis viene escluso dal computo della superficie coperta di piano, purché la sua altezza netta non risulti superiore a ml. 2,40 come valore dell'altezza media ed a ml. 2,10 nel punto più alto della linea di spiccato.

Per i balconi incassati, le logge rientranti e le verande, le relative superfici sono escluse dal computo della superficie di piano complessiva quando la loro profondità non superi i 2,00 ml. ed abbiano superficie totale non maggiore del 10% della superficie coperta dell'edificio al netto delle medesime.

Sono escluse dal computo della superficie coperta di piano le aree dei servizi pubblici cedute ai rispettivi Enti di gestione (Gas, luce, telefono, ecc.), le autorimesse e le cantine interrato o seminterrato ed i locali destinati alle centrali tecnologiche.

Nel computo della superficie 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 chiuse o murate e le costruzioni in precario provvisorie.

#### **4.3 - Altezza delle fronti di un edificio - H.f -**

Espressa in metri lineari, l'altezza delle fronti di un edificio, nel caso che questo sia coperto a terrazzo piano, è data dalla differenza di quota tra la linea di terra interessata dalla facciata che si considera e definita dal piano di marciapiede a filo del fabbricato, ovvero, in mancanza, della strada o della piazza o del suolo circostante comunque sistemato o del piano di campagna al medesimo filo definitivamente sistemato, e la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitativi o adibiti alle destinazioni consentite, in caso di copertura definita da inferriata; se la copertura è definita da muretto d'attico di muratura o calcestruzzo pieni, la quota più alta è costituita dall'estradosso del livellino di coronamento.

Nel caso di edifici aventi copertura a tetto, l'altezza va riferita, per quanto riguarda la quota del punto più alto, alla quota di imposta dell'estradosso del solaio del medesimo tetto misurata in corrispondenza del fronte della facciata che si considera, fino a pendenze del tetto non superiori al 35%. Nel caso in cui la pendenza del tetto sia compresa tra il 35% e il 45%, l'altezza deve essere riferita all'estradosso del solaio del tetto nel punto medio tra la quota d'imposta e quella di colmo.

Per inclinazioni maggiori del 45% va considerata la quota corrispondente all'estradosso della linea di colmo più alta.

Non si considerano, al fini del riferimento alla quota del punto più basso, le rampe di accesso ai locali interrati.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, l'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle fronti del medesimo fabbricato.

Dal computo delle altezze massime 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.2,40, calcolata a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio di copertura del piano sottostante sino all'estradosso della copertura del medesimo volume tecnico. Sono comunque consentite le maggiori altezze richieste obbligatoriamente in base alle specifiche norme legislative in materia degli impianti cui il singolo volume tecnico è destinato.

#### **4.4 - Altezza massima di un edificio - H max -**

Espressa in metri lineari, l'altezza massima di un edificio è quella misurata in un punto qualsiasi del perimetro del fabbricato, a partire dal livello del marciapiede o, qualora questo manchi, dal livello della strada o della piazza o del terreno circostante, comunque sistemato, o del piano di campagna, fino al piano di estradosso dell'ultimo solaio se la copertura è a terrazzo piano, con esclusione dei volumi tecnici.

Nel caso di edifici aventi la copertura a tetto, l'altezza va riferita, per quanto riguarda la quota del punto più alto, alla quota di imposta dell'estradosso del solaio del medesimo tetto misurata in corrispondenza del fronte della facciata che si considera, fino a pendenze del tetto non superiori al 35%. Nel caso in cui la pendenza del tetto sia compresa tra il 35% e il 45%, l'altezza deve essere riferita all'estradosso del solaio del tetto nel piano mediano tra la quota d'imposta e quella di colmo.

Per inclinazioni maggiori del 45% va considerata la quota corrispondente all'estradosso della linea di colmo più alta.

Non si considerano, ai fini del riferimento alla quota del punto più basso, le rampe di accesso ai locali interrati.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, l'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze delle fronti del medesimo fabbricato, di cui al precedente punto 4.3.

#### **4.5 - Altezza lorda dei piani - H.p. -**

Espressa in metri lineari, l'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza tra le quote dei rispettivi pavimenti, o in caso di copertura con inclinazione superiore al 35%, dall'altezza media corrente tra il pavimento e l'estradosso della copertura stessa.

#### **4.6 - Volume di un edificio - V**

Espresso in metri cubi, il volume di un edificio è rappresentato dalla somma dei volumi di ciascun piano. Il volume di ogni piano è determinato moltiplicando la superficie di piano (S.p.) per la rispettiva altezza (H.p.).

Il volume dei piani seminterrati è computato per la parte comunque emergente rispetto al terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono esclusi dal computo del volume consentito:

- i coronamenti dell'edificio, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- i volumi tecnici contenuti entro i limiti di cui al precedente comma 4.3. e che, ai sensi della C.M. LL.PP. n°2474 del 31.1.1973, siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione e centrali dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione e simili;
- le autorimesse e le aree di parcheggio, le cantine ed i locali adibiti a centrali tecnologiche o a servizi tecnici, sempreché l'altezza netta interna non sia maggiore di m.2,40 e la superficie a parcheggio sia contenuta entro i limiti imposti dalla legislazione vigente;

- i portici asserviti ad uso pubblico, ad uso condominiale o spazi a piano terra aperti e vincolati all'uso condominiale;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi con aggetto inferiore o uguale a ml 1,40;
- i volumi strettamente necessari a livellare i declivi, che abbiano esclusiva destinazione di pertinenze;
- i volumi eccedenti il piano d'imposta delle coperture relative ai capannoni industriali.

Qualora i porticati non siano d'uso pubblico, vanno considerati nel calcolo del volume; in tal caso la loro superficie deve essere considerata pari al 60% di quella effettiva, rimanendo comunque escluso dal computo del volume dei porticati un volume corrispondente al 20% del restante volume totale dell'edificio.

Sono esclusi inoltre dal computo del volume consentito i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili, se l'altezza media non supera m.2,00 e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e tecnici.

#### **4.7 - Numero dei piani - Np -**

Per "numero dei piani " si intende il numero dei piani coperti fuori terra comunque praticabili, compreso l'eventuale piano arretrato rispetto ai fronti, nonché compreso il seminterrato se abitabile ai sensi del successivo art. 66 ed il sottotetto se abitabile ai sensi del successivo art. 65.

#### **4.8 - Rapporto di copertura - RC**

Espresso in mq./mq. il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta (SC) o copribile e la superficie fondiaria (SF).

#### **4.9 - Lunghezza massima delle fronti**

Espressa in metri lineari, la lunghezza massima delle fronti è rappresentata dalla più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

#### **4.10 - Parcheggi - P -**

I parcheggi sono costituiti dagli spazi prescritti a tale fine dall'art.18 della legge 6 agosto 1967 n°765 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **4.11 - Autorimesse - A -**

Sono denominate autorimesse gli spazi di parcheggio pubblico o privato con copertura permanente: la superficie minima in esse destinate ad un posto macchina è stabilita in 15 mq. comprensivi degli spazi di sosta e di manovra.

#### **4.12 - Parcheggi pubblici - Pp -**

I parcheggi pubblici sono costituiti dalle aree di uso pubblico destinate a sosta temporanea o prolungata di veicoli in aree pubbliche, ai sensi dell'art. 3, secondo comma, lettera d, del D.I.M. 2 aprile 1968 n°1444.

### **Art.5 - Distanze e distacchi.**

#### **5.1. - Distacco tra i fabbricati**

Espresso in metri lineari, il distacco tra i fabbricati è rappresentato dalla minima distanza delle fronti del fabbricato da quelle dei fabbricati contermini, esclusi balconi aperti.

*Per i nuovi edifici la distanza minima non deve essere inferiore all'altezza massima delle facciate che si fronteggiano e comunque non inferiore a mt. 10,00, fatta salva la strumentazione urbanistica previgente per le Zone omogenee di tipo B, costituita dal P.di F. e dagli strumenti urbanistici esecutivi del P.diF. stesso. Fatti salvi:*

*- allineamenti stradali preesistenti o stabiliti dalle previsioni planovolumetriche di Piani Urbanistici Esecutivi del P.R.G..*

Nel caso di sopraelevazioni a primo piano è ammesso il mantenimento dei medesimi fronti già edificati a piano terra, anche se inferiori ai valori minimi innanzi prescritti per i distacchi tra fabbricati.

#### **5.2 - Distanza dai confini - Dc**

Espressa in metri lineari, la distanza dai confini è rappresentata dal minimo distacco del fabbricato dai confini del lotto, esclusi i balconi aperti.

Per i nuovi edifici tale distanza non deve essere inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza massima del fronte prospiciente il confine stesso e comunque non inferiore a mt.3,00 per le zone B1 e B2 e mt.5,00 per le restanti.

La distanza minima dai confini può essere ridotta a m.0,00 nel caso di costruzione in aderenza sul confine di proprietà (costruzione priva di finestre ovvero in base a progetto unitario presentato per i fabbricati da realizzare in aderenza). Nel caso delle sopraelevazioni a primo piano è ammesso il mantenimento dei medesimi fronti già edificati a piano terra, anche se posti rispetto ai confini a distanze inferiori ai valori minimi innanzi prescritti.

### **5.3 - 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), salvo le diverse distanze prescritte nelle norme specifiche di zona, devono corrispondere alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio, maggiorata di:

- m.5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a 10,00 m.;
- m.7,50 per lato, per strade di larghezza tra m.10,00 e m.15,00;
- m.10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m.15,00.

Qualora il distacco tra i fabbricati computato come innanzi risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, le predette distanze dovranno essere incrementate sino a raggiungere l'altezza 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 edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale;



- nel caso di intervento urbanistico preventivo, nei limiti fissati dalla prescrizione planovolumetrica;
- nel caso di allineamenti preesistenti sul medesimo fronte stradale o su quello contrapposto, o almeno nel medesimo isolato.

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.

#### **5.4 - Altezza 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 destinati a corridoi e disimpegni l'altezza minima è stabilita pari a m.2,40.

Qualora il piano terreno sia adibito ad usi commerciali e/o artigianali, l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m.3,50. I locali scantinati per essere abitabili devono avere, oltre agli altri requisiti igienico-edilizi prescritti dal presente Regolamento, almeno la metà della loro altezza al di sopra della quota del marciapiede o della più alta sistemazione esterna corrispondente.

#### **Art.6 - Spazi interni agli edifici.**

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

- Patio** - S'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 minime non inferiore a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.
- Chiostrina** - S'intende per "chiostrina" uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00;

c) **Cavedio** - S'intende per "cavedio" uno spazio interno, per la ventilazione dei bagni o locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a 0,65 mq. e sulla quale non si aprono luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed avere aerazione naturale.

Per le pareti di un medesimo edificio non prospiciente sui predetti spazi interni (chiostrine, cavedi, patii) si applicano le norme relative ai distacchi tra edifici di cui all'art. 5 del presente Regolamento, salvo quando i fronti di una stessa costruzione costituiscano rientranze di balconi, logge o verande, ovvero rientranze planimetriche la cui profondità non superi la metà della loro larghezza.

Nel caso in cui i fronti di una stessa costruzione formino tra loro un angolo interno minore di 90 gradi, purché sempre maggiore di 60 gradi, sulle porzioni di essi non rispettanti la distanza minima stabilita possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di categoria S.2 ed S.3, di cui al successivo art. 62.

## **Art.7 - Opere soggette a *permesso di costruire*.**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo art.8 e quelle di cui all'art.9 della legge n°10/77, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a *permesso di costruire* da parte del *Dirigente o Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.)*, ai sensi del *Capo II del D.P.R. 06/6/2001 n° 380* e delle norme del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio del *permesso di costruire* le opere ed i lavori di seguito elencati:

- 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 di tipo “A”, comportino mutamenti della destinazione d’uso;*

L'Amministrazione Comunale può subordinare il rilascio della concessione alla stipula di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo ogni qualvolta sia necessario garantire l'osservanza delle condizioni stabilite nella concessione stessa e l'adempimento degli oneri ivi prescritti.

Ai sensi dell'art.81 - 2° comma - del D.P.R. 24.7.77 n°616, per le opere da eseguirsi da parte di Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale, l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici o edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la Regione. Per tali opere non è quindi previsto il rilascio della concessione edilizia da parte dell'Autorità Comunale.

### **Art.8 - Opere soggette a denuncia di inizio di attività.**

*Sono realizzabili mediante denuncia di inizio di attività gli interventi non riconducibili all’elenco di cui al precedente art.7 e successivo art.9, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente regolamento e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.*

*Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio di 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 del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio di attività costituiscono*

*parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruire dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

*In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio di attività:*

- a) – gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.7 comma 2° lettera c);*
- 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 21/12/2001 n°443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro 30 giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale deve essere 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.*

#### **Art.9 - Opere e lavori eseguibili senza permesso di costruire o denuncia di inizio di attività.**

Non sono soggetti a rilascio di *permesso di costruire* di cui all'art.7 o della *denuncia di inizio di attività*, i seguenti interventi:

- a) - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non rientranti nell'articolo precedente e comprendenti in particolare:

- il rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni, le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazioni nelle strutture e nello stato dei luoghi;
  - la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazioni già esistenti;
  - la sostituzione e la manutenzione degli impianti di illuminazione, energia elettrica, riscaldamento, ventilazione, telefono, ascensori, montacarichi, acqua potabile, purché non comportino la esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterne dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza delle specifiche disposizioni legislative vigenti in materia.
- b) - *interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero 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;*
- d) - opere ed installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale realizzate dagli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della strada;
- e) - opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

## **Art.10 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza.**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere, provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, e di presentare sollecitamente la richiesta di *permesso di costruire*, di cui al successivo art.15, o di *depositare la denuncia di inizio di attività* di cui al successivo art.17.

## **Art.11. - Contributo per il rilascio del *permesso di costruire* / *D.I.A.*.**

*Il permesso di costruire o presentazione della D.I.A.* comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge. La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

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

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

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

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

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

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

## **CAPITOLO SECONDO**

### **FORMAZIONE, ATTRIBUZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA**

*(ove individuata quale organismo collegiale indispensabile ai sensi del Dec. Lgs.vo del 18/8/2000 n°267, art.96, ovvero in tutti i casi in cui il Comune, anche in rapporto a specifiche norme legislative, decidesse di doversene dotare)*

#### **Art. 12 - Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

La Commissione Comunale Edilizia è composta da n. 11 membri.

Presidente:

- 1) Il Sindaco o l'Assessore Delegato;

Componenti:

- 2) il Dirigente dell'U.T.C.;
- 3) un Consigliere Comunale, designato dal Consiglio Comunale, in rappresentanza della maggioranza;
- 4) un Consigliere Comunale, designato dal Consiglio Comunale, in rappresentanza della minoranza;
- 5) un ingegnere, designato dal C.C. fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- 6) un architetto, designato dal C.C. fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- 7) un procuratore legale o avvocato, con specifica competenza in diritto amministrativo, designato dal C.C. tra una terna proposta dal competente ordine professionale;

8) un ingegnere civile o un architetto, con documentata formazione e/o esperienza nel settore della tutela del paesaggio e dell'ambiente, designato dal C.C. tra due terne proposte dai rispettivi ordini professionali;

9) un geologo, designato dal C.C. tra una terna proposta dal relativo ordine professionale;

10) un tecnico esperto in materia di impiantistica;

11) un geometra, designato dal C.C. fra una terna proposta dal relativo collegio professionale.

### **Art.13 - Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

La Commissione Urbanistico-Edilizia, oltre che nei casi cui rinviano leggi ed atti amministrativi generali, esprime parere:

a) - sulle proposte per la formazione e varianti del Piano Regolatore Generale e degli strumenti esecutivi ed attuativi del P.R.G., come previsti dalle Norme di Attuazione dello stesso;

b) - sull'interpretazione del presente Regolamento Edilizio e sulle proposte di varianti al medesimo regolamento;

c) - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;

d) - sui progetti di opere e servizi pubblici;

e) - sulle richieste di *permesso di costruire* le opere ed i lavori di cui all'art.7;

f) - su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazione del territorio;

g) - sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati, circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento, nonché al P.R.G. ed eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con il *permesso di costruire*;



- h) - sul rinnovo di *permessi di costruire*, se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- i) - sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale;
- l) - sulla verifica tecnica che il progetto rispetti anche le norme di cui al successivo capitolo IV° relativo alla godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie;
- m) - sui provvedimenti di autotutela che il Comune dovrà adottare in ordine ad atti sui quali è stato, a suo tempo, acquisito parere della Commissione;
- n) - sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia riguarda sia la conformità dei progetti alle norme vigenti e sia la loro legittimità sotto gli aspetti del mantenimento e/o valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è obbligatorio nei casi in cui è specificatamente richiesto da norme legislative e regolamenti statali e/o regionali.

E' ammessa la possibilità di sottoporre all'esame della Commissione un progetto di massima di Strumento Urbanistico Esecutivo, onde ottenere un parere preventivo con eventuali indicazioni.

#### **Art.14 - Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia.**

La Commissione si riunisce in seduta ordinaria due volte al mese ed in seduta straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga opportuno o lo richiede un terzo dei componenti;

Il calendario delle convocazioni ordinarie viene fissato dal presidente con avviso di convocazione da trasmettere al domicilio del componente la Commissione almeno sei giorni prima della data della prima seduta. L'avviso può essere trasmesso a mezzo posta con raccomandata, a mezzo telegramma, a mezzo fax;

Le convocazioni straordinarie vengono stabilite dal Presidente con avviso di convocazione da trasmettere al domicilio del componente la Commissione almeno

quarantotto ore prima dell'ora fissata per la convocazione. L'avviso deve contenere l'elenco degli argomenti da trattare. L'avviso può essere trasmesso a mezzo telegramma, a mezzo fax;

Per la validità delle riunioni è prevista la presenza della maggioranza dei componenti la Commissione.

In caso di assenza o impedimento del Presidente la presidenza della Commissione viene assunta dal Vice Presidente.

Assume le funzioni di Vice Presidente il componente più anziano per età dei membri della Commissione con esclusione del dirigente del U.T.C. e dei Consiglieri Comunali di maggioranza e di minoranza;

Assume le funzioni di Segretario un funzionario designato dal Sindaco, senza diritto di voto.

I verbali delle riunioni della Commissione redatti dal Segretario sono firmati dal Presidente e dal Segretario e devono contenere le motivazioni che suffragano i pareri nonché le eventuali dichiarazioni di voto.

I pareri vengono validamente espressi con il voto favorevole della maggioranza dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

E' in facoltà del Presidente e/o della maggioranza dei presenti di invitare, quando si debbano trattare argomenti che richiedano una competenza specifica, alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto con l'obbligo di verbalizzare i pareri espressi;

E' previsto l'obbligo di ascoltare il progettista quando questi lo abbia richiesto al momento della presentazione del progetto;

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione Edilizia solo dopo che sia stata ultimata la fase istruttoria da parte degli uffici competenti nei modi e tempi previsti dalla disposizione di legge in materia;

Nell'esame dei progetti va seguito l'ordine risultante dalla data di iscrizione dell'istanza al protocollo istituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

All'ordine di esame dei progetti si potrà derogare, sulla base di motivata richiesta del Presidente, per i progetti relativi a opere pubbliche o a piani esecutivi o attuativi sia di iniziativa pubblica che privata;

Ove la Commissione abbia richiesto ulteriore istruttoria o integrazione di documentazione la pratica viene esaminata nella prima seduta utile della Commissione in tale deroga rientrano le istanze di variante in corso d'opera;

La Commissione viene rinnovata ogni triennio. E' causa di decadenza dei membri l'assenza senza documentato motivo per tre sedute consecutive. E' inoltre causa di decadenza la perdita dello status in base al quale sono stati nominati, o nel caso di revoca, a seguito di procedimento disciplinare da parte dell'organismo che li ha nominati.

La Commissione alla scadenza del triennio decade di diritto.

Nei sei mesi antecedenti la scadenza del triennio il Sindaco dovrà predisporre gli atti per il rinnovo della Commissione richiedendo le terne ai competenti ordini / collegi.

## CAPITOLO TERZO

### **RICHIESTA E ISTRUTTORIA *DELLE PRATICHE EDILIZIE***

#### **Art.15 - Richiesta di *permesso di costruire*.**

Le domande per ottenere il *permesso di costruire* per eseguire e/o modificare le opere indicate all'art.7 vanno redatte in bollo indirizzandole al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo, 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. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo, numero di codici fiscali e firma del costruttore ed a norma di Legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche del tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

- 1) l'impegno di accettare e osservare le norme del presente regolamento edilizio, nonché di osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;
- 2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

3) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori i nomi del Direttore dei lavori, del Costruttore e dell'assistente qualora non siano stati indicati nella domanda, allegando le dichiarazioni di accettazione, di denunciare entro otto giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio del *permesso di costruire*;

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente cui deve essere intestato *il permesso di costruire* se diversa dal richiedente;

5) la dichiarazione di notorietà, compilata a norma di legge, attestante che il richiedente è proprietario dell'immobile o, comunque, che abbia titolo a richiederla.

Sono aventi titoli legittimati alla richiesta di *permesso di costruire*:

- superficiario al di sopra del suolo;
- superficiario al di sotto del suolo, limitatamente alle richieste di *permesso di costruire* di opere sotterranee;
- enfiteuta, limitatamente alle richieste di *permesso di costruire* per opere connesse al contratto di enfiteusi;
- usufruttuario, limitatamente alle richieste riguardanti interventi di manutenzione straordinaria o di restauro ai sensi del precedente art.2;
- titolare del diritto d'uso (art.1021 cc) o del diritto di abitazione (art.1022 c.c.) per le richieste di cui al punto precedente;
- locatario, limitatamente alle richieste di autorizzazione riguardanti la manutenzione straordinaria urgente dell'immobile locato;
- titolare di diritto reale di servitù prediale, limitatamente alle richieste riguardanti rispettivamente la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.2 delle presenti norme, ovvero relative ad altre opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia che siano connesse all'esercizio della servitù prediale medesima;
- titolare di altra situazione giuridica soggettiva che legittimi al godimento del bene, per le richieste direttamente connesse a tale godimento;

- rappresentante legale, rappresentante volontario e mandatario di uno dei soggetti sopra elencati.

La domanda di *permesso di costruire* deve essere corredata da un minimo di tre copie della documentazione da tenere a disposizione del pubblico per la visione e il rilascio di copie.

#### **Art.16 - Documenti a corredo della domanda *del permesso di costruire*.**

Alle domande di *permesso di costruire* devono essere allegati i seguenti elaborati e documenti:

- 1) estratto dello strumento urbanistico primario e (ove prescritto) secondario relativo all'area entro cui ricade l'intervento;
- 2) planimetria catastale relativa alla zona interessata dall'opera realizzanda, ove risultino le consistenze esistenti entro 100 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 e controfirmata: "la presente planimetria risponde fedelmente allo stato dei luoghi";
- 4) estratto autentico del foglio di mappa catastale, rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 5) pianta indicante la piantumazione esistente nell'area oggetto dell'intervento;
- 6) 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;

- 7) 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 in scala 1/100 della copertura;
- 8) 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;
- 9) almeno due sezioni quotate verticali in scala 1/100, di cui una in corrispondenza della scala e l'altra secondo la linea di maggiore 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;
- 10) disegno delle opere per lo smaltimento dei rifiuti;
- 11) individuazione degli spazi a parcheggio di cui all'art.18 della legge n°765/1967 e successive modificazioni e integrazioni, la sistemazione dell'area non edificata e le indicazioni relative al tipo di recinzione;
- 12) 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;
- 13) relazione tecnica descrittiva delle caratteristiche funzionali dell'opera, delle previsioni del tipo delle strutture portanti, della qualità e del tipo dei materiali di rivestimento esterno e dei servizi, dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati; la relazione dovrà contenere inoltre notizie, grafici, fotografie o fotomontaggi sulla situazione ambientale per una esauriente illustrazione dell'intervento:

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

15) eventuali progetti dell'impianto elettrico e degli impianti di riscaldamento, ove richiesti dalla legislazione vigente, redatti in conformità alle norme C.E.I ed U.N.I., alla legge 5/3/90 n.46 e successivo Regolamento approvato con D.P.R. 26/8/1993, n.412 recante norme per la progettazione, l'installazione, ecc. degli impianti tecnici degli edifici, nonché in conformità alle leggi e ai regolamenti vigenti in materia;

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

17) elaborati grafici, in scala adeguata in cui dovranno essere evidenziate le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità ed adattabilità ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.M. 14/6/89 n.236.

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.

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

Per **gli interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica**, quando l'intervento richiede l'esecuzione di opere edilizie, diverse dalle opere interne previste nel p.7, co.60, art.2 della L. n°662/96 e s.m. e i., esso viene assimilato ad un intervento di ristrutturazione e pertanto alla domanda di *permesso di costruire* deve essere allegata la documentazione di cui al comma successivo.

Per **gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione**, 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 grafica convenzionale le demolizioni e gli scavi, nonché le parti modificate e le nuove opere.



Per **gli interventi di demolizione** alla domanda di *permesso di costruire* deve essere allegato progetto comprendente:

- 1) planimetrie quotate dell'area in scala 1/2000 o 1/1000;
- 2) stralcio d'insieme della zona circostante, composta da:
  - planimetria catastale della zona in scala 1/2000 o 1/1000;
  - stralcio del Piano vigente;
  - eventuale copia dello strumento urbanistico esecutivo vigente;
- 3) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 o 1/200, con indicate 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 e 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 *permesso di costruire* per nuove costruzioni sulla medesima area.

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

- di edifici la cui demolizione sia prevista dal Piano vigente o dallo strumento urbanistico esecutivo, oppure sia necessaria per accertate deficienze statiche;
- di area che, per convenzione da trascrivere, sia destinata - in tutto o in parte - a spazio od a servizio pubblico.

Per gli interventi relativi alle zone A, i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati specificatamente previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. per tali zone.

Per le **Varianti al progetto**, non comprese *nel precedente art.8 – comma 2°*, 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 apportare al progetto a suo tempo approvato.

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 dal Responsabile dei servizi di Igiene Pubblica della A.S.L. competente.

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

La domanda di *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, delle Sovrintendenze alle antichità ed ai beni ambientali-architettonici-artistici-storici e degli uffici regionali competenti ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24.07.1977 n°616, nonché dell'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

*Il Responsabile del Procedimento* con provvedimento motivato ha facoltà di richiedere tutti gli ulteriori dati ed elaborati ritenuti necessari per illustrare e definire nel modo più adeguato il progetto.

Per *i permessi di costruire* convenzionati deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o lo schema di atto unilaterale redatto sulla base della convenzione - tipo predisposta dalla Regione ai sensi della L.R. n°6/'79 e successive integrazioni e modificazioni, previ accordi con il Comune. Tale atto deve essere, prima del rilascio della concessione, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

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

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

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione, la relativa domanda di concessione deve essere preceduta dall'autorizzazione della lottizzazione stessa; nel caso in cui essa sia stata già rilasciata, alle relative domande di concessione deve essere allegata copia conforme dell'autorizzazione suddetta.

Per tutti *i permessi di costruire*, la domanda deve essere completata con 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.

Gli elaborati grafici devono essere riuniti preferibilmente in un'unica tavola di altezza non superiore a cm. 93. Tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI e indicanti chiaramente la ubicazione, il proprietario, il progettista ed il tipo di intervento e la destinazione d'uso.

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.

#### **Art.17 - Documentazione per la *denuncia di inizio di attività*.**

*Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio di attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello Unico la denuncia, utilizzando preferibilmente il modello eventualmente predisposto*

*dall'U.T.C., accompagnata da una dettagliata relazione a firma di progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati, ed al presente regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

*A corredo della denuncia deve essere allegata la seguente documentazione tecnica:*

- 1) stralcio dello strumento urbanistico vigente con l'ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
- 2) pianta quotata in scala adeguata relativa all'area o all'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione;
- 3) almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
- 4) relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica, ecc.) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici (via o piazza);
- 5) nel caso di immobile ricadente nel Centro storico, dichiarazione di notorietà che lo stesso non è vincolato ai sensi delle leggi 1.6.1939 n°1089 e 29.6.1939 n°1497, *ovvero del Dec. Lgs.vo 22/1/2004 n°42*;
- 6) documentazione fotografica;
- 7) prospetto dell'immobile, se interessato.

Per le aree e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali, regionali o statali, la *D.I.A.* dovrà essere corredata dai relativi e specifici permessi e/o nullaosta.

Per **gli interventi di manutenzione straordinaria, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, consolidamento**, alla *D.I.A.* deve essere allegato progetto, che, oltre alla documentazione tecnica innanzi elencata, dovrà comprendere:

- disegni in scala 1/100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne del fabbricato.

**Per gli interventi di risanamento igienico, restauro e risanamento conservativo**, alla *D.I.A.* deve essere allegato progetto comprendente:

- 1) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'ubicazione dell'immobile interessato;
- 2) planimetria catastale in scala 1/2000 o 1/1000, che consenta di individuare la localizzazione dell'intervento nel contesto urbano;
- 3) rilievo storico-critico dello stato di fatto, con l'indicazione delle eventuali sovrastrutture comprendenti: piante, prospetti (esterni ed eventualmente interni) e sezioni in scala 1/50 relativi a tutti i piani (anche non abitabili), alle coperture ed ai volumi tecnici; nonché alle finiture (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.);
- 4) descrizione degli elementi storicamente ed artisticamente significativi, nonché degli spazi interni ed esterni (allegati grafici in scala 1/20);
- 5) documentazione fotografica a colori dello stato di fatto;
- 6) descrizione delle caratteristiche e delle destinazioni d'uso del fabbricato, con eventuali note storico-critiche;
- 7) disegni degli interventi di restauro (piante, prospetti e sezioni) in scala 1/50, con i necessari dettagli in scala maggiore;
- 8) stralcio del piano urbanistico esecutivo, qualora prescritto.

In caso di **risanamento igienico**, la documentazione di cui al precedente punto 3 è limitata alle piante, ai prospetti ed alle sezioni di tutti i piani; quella di cui al precedente punto 4 è limitata alla descrizione della situazione igienica; quella di cui al punto 5 può essere esibita in bianco e nero; quello di cui al punto 7 deve concernere gli interventi di risanamento previsti.

Per gli interventi relativi alla formazione e modifica di giardini, alla *D.I.A.* devono essere allegati:

- 1) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente ed eventuale copia dello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione della ubicazione dell'intervento;
- 2) planimetria in scala 1/500 che consente di visualizzare la collocazione del giardino nel contesto urbano ed in riferimento alle eventuali presenze di verde nelle zone adiacenti;
- 3) planialtimetrie e sezioni in scala 1/200 relative alla costruzione;
- 4) progetti esecutivi delle eventuali opere minori previste;
- 5) relazione tecnico-botanica.

Per **gli interventi relativi alle zone A**, i progetti devono comprendere anche tutti gli elaborati specificatamente previsti dalle Norme di attuazione del P.R.G. per tali zone.

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

Per **gli interventi di conversione d'uso e trasformazione tipologica**, quando l'intervento non richiede l'esecuzione di opere edilizie, la *D.I.A.* deve essere corredata dal progetto comprendente:

- 1) stralcio della tavola di azionamento del Piano vigente, con la localizzazione dell'immobile di cui si chiede la conversione d'uso o trasformazione tipologica;
- 2) planimetria in scala 1/2000 o 1/1000 della zona, con l'indicazione dei servizi e delle attrezzature attinenti alla nuova utilizzazione dell'immobile;
- 3) pianta di tutti i piani interessati dall'intervento, sezioni significative del fabbricato e schema degli impianti;
- 4) esauriente relazione sulla nuova utilizzazione richiesta e sulla sua compatibilità con il livello di infrastrutturazione della zona;
- 5) eventuale documentazione relativa all'osservanza delle norme in materia di scarichi.

### ***Art.18 – Sportello unico per l'edilizia.***

*L'Amministrazione comunale, nell'ambito della propria autonomia organizzativa, provvede ad istituire lo Sportello unico per l'edilizia, le cui attribuzioni sono quelle previste dall'art.5 del D.P.R. n°380/2001.*

### **Art.19 - Presentazione e accettazione delle domande di permesso di costruire / D.I.A..**

All'atto della presentazione della domanda di *permesso di costruire o di deposito di D.I.A.*, l'ufficio ricevente rilascia al richiedente apposita ricevuta con le indicazioni dei seguenti elementi:

- a) numero della pratica, a mezzo del quale deve essere possibile in qualunque momento reperire la medesima;
- b) data del ricevimento della domanda stessa;
- c) nome e cognome del responsabile del procedimento di cui agli artt. 4 e 5 della L. 241/90.

L'esame delle domande si deve svolgere secondo l'ordine di presentazione.

### ***Art.20 – Procedimento per il rilascio del permesso di costruire.***

*Per il rilascio del permesso di costruire si applicano le disposizioni di cui agli articoli 20 e 21 del D.P.R. n°380/2001.*

### **Art.21 - Pubblicità degli atti**

Negli Uffici Tecnici ed Urbanistici Comunali dovranno essere istituiti registri di protocollo per tutte le istanze attinenti questioni edilizio-urbanistiche.

In tali registri, oltre alla data di arrivo, dovranno essere contenuti i dati relativi all'iter delle istanze, alle date di rilascio del parere dell'Ufficio Urbanistico Comunale e/o della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale (*ove istituita*).

Al titolare e al progettista dovrà essere consentito di prenderne visione.

Agli iscritti agli albi professionali degli ingegneri, architetti, avvocati e procuratori, geometri, sulla base di richieste da annotare sul registro di protocollo, deve essere consentita la visione degli elaborati tecnici, dei pareri e dei provvedimenti concernenti le questioni urbanistico-edilizie.

Il titolare ed il progettista possono ottenere copia conforme della documentazione concernente le istanze da essi presentate.



## CAPITOLO QUARTO

### RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITA' DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DELLE D.I.A.

#### **Art. 22 - Rilascio dei Permessi di costruire.**

Il rilascio *dei permessi di costruire* da parte del Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento, del P.R.G. e delle relative Norme di Attuazione, salvo ulteriori limitazioni prescritte dagli strumenti urbanistici esecutivi.

Per gli immobili di proprietà dello Stato *il permesso di costruire* è dato a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. approva o respinge i progetti pervenuti.

*Del provvedimento di diniego* viene data comunicazione motivata all'interessato entro i cinque giorni *dalla data dello stesso*.

Per i progetti approvati viene fatta analoga comunicazione all'interessato invitandolo a produrre entro trenta giorni la documentazione necessaria nonché a soddisfare gli obblighi previsti dalla legge per il rilascio *del permesso di costruire* (versamento di oneri, fidejussione, atti di costituzione di servitù e simili). Il mancato rispetto del termine di cui sopra implica la rinuncia *al permesso di costruire*.

*Il permesso di costruire* può essere condizionato all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

Le condizioni apposte *al permesso di costruire* devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con la sottoscrizione dello *stesso permesso* alla presenza del Segretario Generale.

L'eventuale dissenso del Dirigente o *Responsabile* dell'U.T.C. dal parere della Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*) deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del *permesso di costruire*, in esso deve essere annotato il parere difforme della Commissione Urbanistico-Edilizia.

*Il permesso di costruire* viene rilasciato al titolare corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

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

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali *del permesso di costruire* e dei relativi atti di progetto, richiederne copia secondo le modalità di legge e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, ove essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Dirigente o *Responsabile* dell'U.T.C. sulla domanda di *permesso di costruire* deve essere notificata all'interessato non oltre novanta giorni dalla data di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

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

*Il permesso di costruire* può essere rilasciato anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto, purché questi compri mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

## **Art.23 - Efficacia e validità *del permesso di costruire* – Responsabilità.**

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

*Il permesso di costruire* è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

*Il permesso di costruire* è trasferibile ai successori o aventi causa. Pertanto il successore o l'avente causa del titolare *del permesso di costruire* devono chiedere - nel periodo di validità *dello stesso* - il trasferimento a loro favore della stessa ed il Dirigente o *Responsabile* dell'U.T.C., accertato che non esistano inadempienze agli obblighi derivanti *dal permesso di costruire* da parte del dante causa, ovvero che il successore offra garanzie non meno valide di quelle offerte dal dante causa, provvede al rilascio del predetto trasferimento. L'accertamento sulla sussistenza delle garanzie da parte del successore o dell'avente causa deve in particolare riferirsi all'assunzione degli obblighi di cui all'art.11 della legge 28.1.1977 n°10.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per *il permesso di costruire*.

Il titolare *del permesso di costruire*, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia di cui *Titolo IV, Capo I del D.P.R. n°380/2001*, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni del piano nonché a quelle *del permesso di costruire* e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima. 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.

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 di cui all'art.15 della predetta legge n°47/'85 e successive modificazioni ed integrazioni, fornendo al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità rispetto *al permesso di costruire* ovvero di variazione essenziale rispetto alla stessa ai sensi dell'art.2 della L.R. n°26/'85, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*. In caso contrario il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, 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.

*Per le opere realizzate dietro presentazione di D.I.A., 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, il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. né da comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.*

#### **Art.24 - Decadenza, rinnovo ed annullamento *dei permessi di costruire.***

Nell'atto *del permesso di costruire* devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno. Pertanto *il permesso di costruire* si intende decaduto se entro un anno dalla data del suo rilascio non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce o se tali lavori, salvo condizioni particolari inserite *nel permesso stesso*, siano rimasti sospesi, dopo il loro inizio, per più di 180 giorni.

Il termine relativo alla sospensione di cui sopra può essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 180 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volontà *del titolare del permesso.*

Il termine di ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni *dalla data di inizio degli stessi.* Pertanto *il permesso di*

*costruire* non può avere una durata complessiva superiore a *quattro* anni dalla data del suo rilascio.

Un periodo più lungo per *l'inizio e/o* l'ultimazione dei lavori può essere concesso dal Dirigente dell'U.T.C., 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.*

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del *titolare del permesso* che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere prevista nel provvedimento di concessione del Dirigente l'U.T.C., quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il *titolare* deve richiedere *un nuovo permesso di costruire*, secondo quanto disposto dall'art.4 della legge n°10/'77. In particolare, nel caso che i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, *il nuovo permesso* concerne la parte non ultimata.

Nel caso di opere di ridotta entità o di *permessi di costruire relativi* all'ultimazione di opere oggetto di precedenti *permessi*, non completamente utilizzati, il Dirigente o *Responsabile* dell'U.T.C. , su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), può stabilire termini più brevi per l'ultimazione dei lavori.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza *dei permessi di costruire* in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio e salvo i provvedimenti di salvaguardia di cui all'art.17 della legge regionale n°56/'80.

*Il permesso di costruire* deve essere annullato dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* quando risulti che:

a) - sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) - il titolare *del permesso di costruire* contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione;

*Il permesso di costruire* verrà invece sospeso dal Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

### **Art.25 – Deroghe.**

Il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e in particolare dall'art.30 della L.R. n°56/80, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (ove istituita), può rilasciare *permessi di costruire* in deroga a norme del presente Regolamento del vigente strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, *previa Deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Dec. Lgs.vo 29/10/1999 n°490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina edilizia.*

*Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art.7 della legge 7/8/1990 n°241.*

*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 fabbricati di cui alle norme di attuazione del P.R.G. e degli strumenti urbanistici esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Dec. Min. 2/4/1968 n°1444.*

### **Art.26 – Disciplina della denuncia di inizio di attività (D.I.A.).**

*Le denuncie di inizio di attività sono disciplinate dall'art.23 del D.P.R. n°380/2001.*

## **Art.27 – Annullamento delle D.I.A..**

*Il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., ove entro il termine di trenta giorni per l'inizio dei lavori, 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 ed il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la D.I.A., con le integrazioni e modifiche necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia vigente.*

## **Art.28 - Varianti al progetto approvato oggetto di permesso di costruire/D.I.A..**

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

Con la determinazione del Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario.

Nel caso di realizzazione di varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti ed al presente Regolamento edilizio e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, l'approvazione della variante può essere richiesta prima dell'effettuazione dei relativi lavori e deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939 n°1089 e 29 giugno 1939 n°1497, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché agli interventi di restauro come definiti dall'art.31 della legge 5 agosto 1978 n°457.

### **Art.29 - Ricorso del richiedente al T.A.R.**

Il richiedente *il permesso di costruire o titolare della D.I.A.* può ricorrere contro la decisione del Dirigente dell'U.T.C., entro e non oltre sessanta giorni dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al T.A.R. (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e termini di legge.



## CAPITOLO QUINTO

### ESECUZIONI DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

#### **Art. 30 - Inizio dei lavori e formalità da esperire.**

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, il titolare *del permesso di costruire* o della D.I.A., o il direttore dei lavori 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.

Sempre 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 ed i punti di presa dell'acquedotto, ove esiste, e di tutti gli altri impianti di urbanizzazione primaria (rete elettrica, telefonica, del gas, ecc.).

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

In caso di inutile decorso del suddetto termine, *il titolare del permesso* o il direttore dei lavori deve diffidare, con raccomandata con ricevuta di ritorno, l'Ufficio Tecnico Comunale a compiere quanto richiesto entro e non oltre trenta giorni, trascorsi i quali può senz'altro dare inizio ai lavori.

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

Il titolare *del permesso di costruire* non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* il nominativo, la qualifica, la residenza ed il codice fiscale 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 quest'ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* entro 8 giorni.

Il titolare *del permesso di costruire* o il Direttore dei lavori deve comunicare la data di effettivo inizio dei lavori mediane raccomandata RR al Sindaco e all'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi e per i fini del precedente art.24.

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

Ai fini della validità *dei permessi di costruire*, 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 fondazione. Tali opere, a seconda della complessità dei progetti approvati, possono consistere nell'esecuzione delle fondazioni (in tutto o in parte) e nell'inizio delle opere in elevazione senza sospensioni che si siano protratte oltre 180 giorni senza giustificato motivo.

Comunque non possono considerarsi validi *i permessi di costruire* il cui inizio non sia stato comunicato entro 5 giorni prima della scadenza della concessione stessa.

### **Art.31 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori.**

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente *il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, a mezzo di funzionari ed agenti comunali esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione d'uso degli immobili che si eseguono sul territorio comunale mediante un costante controllo sull'esecuzione dei lavori e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del Regolamento Edilizio, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche

indicate *nel permesso di costruire / D.I.A.*, ovvero che siano state introdotte varianti non autorizzate.

*Il permesso di costruire / D.I.A.* ed il relativo progetto approvato ed ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione dei funzionari ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito *il permesso di costruire / D.I.A.* ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

### **Art.32 - 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 approvato e *nel permesso di costruire o nella D.I.A.*.

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

Nell'eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve preavvisare il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* affinché questi, se è il caso, possa disporre i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione dei lavori la pubblica incolumità nonché il pubblico decoro e dare, di tali disposizioni, comunicazione all'interessato che le deve realizzare.

### **Art.34 - Ultimazione del rustico e dei lavori.**

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

Non appena completata la struttura in cemento armato con la copertura dell'edificio, il Direttore dei Lavori deve dare comunicazione al Comune, al genio Civile ed al Collaudatore incaricato, che ha sessanta giorni di tempo per effettuare il collaudo statico.

Il titolare *del permesso di costruire o della D.I.A.*, ad ultimazione dei lavori deve richiedere al Comune, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.

Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di *permesso di costruire o D.I.A.*, s'intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, in modo che l'opera risulti abitabile o agibile.

Il Direttore dei lavori ha altresì l'obbligo di presentare in duplice copia, la dichiarazione per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, di cui all'art.52 della Legge 28 febbraio 1985, n°47, immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di *finitura* e, comunque entro trenta giorni dall'installazione degli infissi.

### **Art.35 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari.**

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generalisti ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate *nel permesso di costruire* e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti ed in particolare dalla

legge statale n°47 del 28.02.1985. In merito alle eventuali responsabilità delle inadempienze di cui sopra, si applicano le disposizioni dell'art.5 della stessa legge n°47/85. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della legge urbanistica.

### **Art.36 - Certificato di agibilità.**

Nessuna nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento o sopraelevazione può essere adibita all'uso che le è propria prima di essere dichiarata agibile da parte del Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., con certificato di agibilità.

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

*Il certificato di agibilità viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. 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 2.*

*Con riferimento agli interventi di cui al comma 3, il soggetto titolare del permesso di costruire o della D.I.A., o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a richiedere il certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista per legge.*

*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'art.6 del Regio Decreto-legge 13/4/1939 n°652, e successive modificazioni ed integrazioni.*

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

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità;*
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine all'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;*
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile, alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del D.P.R. n°380/2001, nonché all'art.1 della legge 9/1/1991 n°10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti come prevista dagli articoli 111 e 126 dello stesso D.P.R. n°380/2001.*

*Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 2, il nominativo del Responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7/8/1990 n°241.*

*Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:*

- a) – certificato di collaudo statico a norma della vigente legislazione in materia;*
- b) – certificato del competente ufficio tecnico regionale, di cui all'art.62 del D.P.R. n°380/2001, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche (di cui eventualmente il territorio comunale di Cavallino dovesse essere interessato), alle disposizioni di legge;*
- c) – la documentazione indicata al comma 2;*

*d) – dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.*

*Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 7, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'ASL di cui all'art.5, comma 3, lettera a) del D.P.R. n°380/2001. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.*

*Il termine di cui al comma 7 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.*

## **CAPITOLO SESTO**

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'**

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

#### **Art.37 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;
- 3) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente di cantiere e del Responsabile dei lavori in materia di sicurezza;
- 5) estremi *del permesso di costruire* con la data del rilascio *o della D.I.A. con la data di deposito*.
- 6) *nome e cognome e qualifica del coordinatore per la sicurezza.*

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



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

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

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

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali, *e tutti i documenti previsti dalla legge in materia di sicurezza.*

### **Art.38 - Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere.**

Quando sia necessaria l'occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere o la esecuzione di altra opera che interessi il suolo stradale o comporti limitazioni al pubblico transito, il titolare *del permesso di costruire o della D.I.A.*, ovvero l'impresa esecutrice, deve inoltrare al Sindaco apposita domanda, con l'indicazione dell'ubicazione, dell'estensione e la durata presunta dei lavori.

La domanda dovrà essere corredata con una planimetria quotata con l'indicazione dell'area da includere nel recinto del cantiere.

Quando l'occupazione temporanea comporti limitazioni al pubblico transito, l'autorizzazione è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia di circolazione stradale.

L'autorizzazione è rilasciata *dal Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 preesistente.

L'autorizzazione è rinnovabile con il rispetto delle predette modalità.

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.

In caso di inadempienza il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

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.

### **Art.39 - Scarico di materiali - demolizioni - pulizia delle strade adiacenti ai cantieri.**

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

I luoghi per gli scarichi pubblici sono fissati dall'Ufficio Tecnico del Comune.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

#### **Art.40 - Responsabilità degli esecutori di opere.**

Il *titolare del permesso di costruire o della D.I.A.*, il Direttore dei lavori e il Costruttore sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi e accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

In merito alle contravvenzioni alle norme urbanistiche o edilizie si applicano le disposizioni dell'art.6 della legge statale n°47 del 1985, e s.m. e i..

#### **Art.41 - Manomissione del suolo stradale.**

E' inibito 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 speciale autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria Comunale, sul quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Tutte le volte che nell'esecuzione dei lavori venissero incontrati manufatti, condutture o altre opere per il servizio pubblico o privato, il concessionario medesimo 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.

Le opere di ripristino e restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati saranno eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese del titolare stesso.

Detta spesa quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere rifusa entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

## **PARTE SECONDA**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE**

## **CAPITOLO SETTIMO**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE**

#### **Art. 42 - 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.

#### **Art.43 - Isolamento dall'umidità.**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali, classificati, nel successivo art.62, 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 con intercapedine aerata, ovvero isolato mediante vespaio aerato dello spessore di cm.50.

Nel caso di locali classificati nel successivo art.62, come V.2 è sufficiente che il piano di calpestio poggi su un vespaio areato dello spessore minimo pari a cm.30, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali (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.

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

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si richiama il successivo art.89.

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 su 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.

## **Art.44 - Isolamento termico - Isolamento fonico.**

### **1) - Isolamento termico**

Tutte le costruzioni e le porzioni di queste comprendenti locali rientranti, secondo il successivo art.62, 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 normativa di cui agli articoli 122 e 135 del D.P.R. n°380/2001.*

## **2) Isolamento fonico**

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati nel successivo art.62 come V.1 - V.2 - S.1 e S.2, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

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

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

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

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



**Art.45 - Classificazione delle acque.**

**Art.46 - Modalità di scarico delle acque.**

**Art.47 - Impianti provvisori di smaltimento sul suolo di insediamenti civili fino a 50 vani o 5000 mc. in aree non ancora servite da pubbliche fognature.**

*Per le materie di cui agli articoli 45, 46 e 47, come innanzi elencate, si applicano le disposizioni legislative, normative e regolamentari vigenti, con particolare riferimento a:*

- *L.R. n°18/'99;*
- *Reg. Regionale n°4 del 3/11/'89;*
- *Dec. Commissario Delegato n°282/CD/A del 21/11/'03 (B.U.R. n°142 del 4/12/2003);*
- *Decreto Legislativo n°152/1999;*
- *Piano Direttore (approvato con Decreto Commissariale n°191/CD/A del 13/6/'02);*
- *Decreto Legislativo n°22/'97*

**Art.48 - Rifornimento idrico.**

Qualunque costruzioni che contenga locali classificati, in base al successivo art.62, come V.1, V.2 ed 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 d'igiene della U.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 idro-sanitari, nonché quelli di cui al punto d) - 3° comma - del successivo art.49 sono soggetti all'applicazione delle disposizioni della legge 5.3.1990 n°46 sulle "Norme per la sicurezza degli impianti", *ovvero le disposizioni di cui al TITOLO IV, PARTE II, Capo V del D.P.R. n°380/'01.*

### **Art.49 - Impianto elettrico - norme per la sicurezza degli impianti.**

Qualunque costruzione che contenga locali classificati come V ed S nel successivo art.62 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 *e s. m. e i*, i seguenti impianti:

- a) - 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;
- b) - impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) - impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) - 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;

e) - 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;

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

g) - 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 e 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, *ovvero le disposizioni di cui al TITOLO IV, PARTE II, Capo V del D.P.R. n°380/01.*

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* rilascia il certificato di abitabilità o di agibilità dopo avere acquisito anche la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo, ove previsto, degli impianti installati e soggetti alla predetta *disciplina legislativa.*

## **Art.50 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi.**

I fabbricati nuovi, o ristrutturati *non destinati ad attività residenziale o rurale*, 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 e allo stesso livello della strada, preferibilmente nel fabbricato, purché con accesso e aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e/o ascensori.

Se ubicato nel fabbricato, esso deve essere dotato anche di un sistema di ventilazione realizzato con tubazione di sezione non inferiore a cmq. 250, con sbocco sulla copertura; se ubicato all'esterno, il ricambio dell'aria deve essere assicurato mediante apposita griglia con superficie minima di cmq. 2.000.

Detto deposito deve avere pareti impermeabilizzate ed essere munito di presa d'acqua e di scarico sifonato. *Tutti gli immobili contenenti attività con risulta di rifiuti speciali devono essere adeguati alle norme del presente articolo entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.*

### **Art.51 - Eliminazione dei fumi, vapori ed esalatori.**

Tutti i locali classificati, nel successivo art.62, 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, nel successivo art.62, 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.

### **Art.52 - 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 d'igiene della A.S.L. competente, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse per i locali di categoria V ed S.

Alla domanda di *permesso di costruire / D.I.A.* deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio *del permesso di costruire* 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 *del certificato di agibilità* dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. competente e da un tecnico abilitato.

Per gli impianti compresi tra quelli di cui al 3° e 4° comma del precedente art.49, si applicano comunque le disposizioni della legge 5.3.1990 n°46 *e s. m. e i.*

### **Art.53 - 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 (artt.216 e 217 del RD 27/7/1934 n°1265, suppl. GU 9/8/1934 n°186 - TU delle leggi sanitarie e DM 23/12/1976 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 nuovi metodi o speciali cautele, il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica del Responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L.. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto il loro spostamento da dette zone a quelle industriali e/o 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 di igiene della A.S.L. competente, ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

## **CAPITOLO OTTAVO**

### **PRESCRIZIONI ANTINCENDIO**

#### **Art. 54 - Norme di sicurezza antincendio per gli edifici di civile abitazione**

Per gli edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi 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 antincendi 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.

1) - Gli accessi all'area ove sorgono gli edifici devono avere i seguenti requisiti minimi:

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

Deve essere assicurata la possibilità di accostamento delle autoscale dei VV.FF. 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.

2) - Per gli edifici di altezza da 12 m. a 24 m. deve essere assicurata una compartimentazione antincendio (costituita anche da più piani) di superficie totale non superiore a 8.000 mq..

- 3) - 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.
- 4) - La larghezza minima delle rampe delle scale *nei casi di nuova costruzione o ristrutturazione rifacimento dei corpi scala* non deve essere inferiore ad 1,20 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.
- 5) - Ogni scala può servire al massimo una superficie coperta per piano non superiore a mq. 500.
- 6) - Il vano scala deve avere superficie netta di aerazione permanente in sommità non inferiore ad 1 mq.; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi per la protezione dagli agenti atmosferici.
- 7) - Nel vano corsa dell'ascensore non possono essere poste canne fumarie, condutture o tubazioni che non appartengono all'impianto ascensore; quando il numero degli ascensori è superiore ad uno, essi devono essere disposti in vani distinti.
- 8) - Nel vano corsa ascensore sono ammesse soltanto le aperture degli accessi alle parte di piano, i portelli d'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.
- 9) - 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 0,20 mq.; tale aerazione può essere ottenuta tramite camini, che possono attraversare il



locale macchine, purché realizzati con caratteristiche di REI 60; nel vano di aerazione è consentita l'installazione di dispositivi di protezione dagli agenti atmosferici.

10) - 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 0,05 mq. e sfociante all'aperto ad un'altezza almeno pari a quella dell'apertura di aerazione del vano corsa.

11) - 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 24 m., ovvero tramite disimpegno con pareti REI 60 e porte REI 60 per altezze oltre m. 24.

12) - Le scale ed i gradini di androni e passaggi comuni devono essere realizzati con materiali di classe antincendio 0. Sono ammessi materiali di rivestimento di classe 1 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.

13) - 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 24 m. di altezza, è vietata l'installazione di tali impianti nei piani interrati.

14) - 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 2 cm. rispetto al diametro della tubazione interna.

## **Art.55 - Centrali termiche.**

### **A) Centrale termica a combustibile liquido**

- 1) - Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia.
- 2) - Il canale da fumo 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 ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.. La separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture.
- 3) - Nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente.
- 4) - Qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

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

- 1) - Le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq. 0,50.
- 2) - Le strutture dei locali e le caratteristiche degli stessi e dei relativi impianti devono essere realizzati in base alle disposizioni vigenti in materia (circolari Min. Int. n°68 del 25.12.1989 e n°26 del 23.3.1970 e successive integrazioni ed aggiornamenti.
- 3) - Il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile.
- 4) - Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti (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.

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

### **Art.56 – Autorimesse.**

Le autorimesse ad uso privato con 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:

- a) - 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;
- b) - 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;
- c) - la superficie di aerazione naturale complessiva deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale;
- d) - l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 m.;
- e) - 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;
- f) - ogni box deve avere aerazione con aperture permanenti in alto e 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. Int. 1° febbraio 1986 *e s. m. e i.* ed il

rilascio del relativo certificato di agibilità è subordinato al collaudo da parte del Comando provinciale dei VV.FF.

### **Art.57 - Impianti idrici di difesa antincendio.**

Dovranno essere protetti mediante impianti idrici interni di difesa antincendi:

- a) - gli edifici con altezza maggiore o uguale a m.24;
- b) - 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. (compreso i servizi);
  - locali adibiti a depositi di merci e materiali vari con superficie lorda superiore a 1000 mq.;
  - aziende ed uffici nei quali siano occupati oltre 500 addetti;
  - autorimesse private o pubbliche, ricovero natanti e simili con superfici maggiori a 1000 mq. ovvero con capacità superiore a 50 autoveicoli e simili;
  - tipografie e attività similari con superfici maggiori a 1000 mq.;
  - 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.

### **Art.58 – *Certificato prevenzione incendi.***

*Il certificato prevenzione incendi* del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di agibilità, come stabilito al precedente art.36, ed in tutti i casi in cui esso è previsto dalla vigente legislazione in materia.

### **Art.59 - Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto.**

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

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

### **Art.60 - Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento.**

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

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

#### **Art.61 - 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.

## **CAPITOLO NONO**

### **CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'AGIBILITÀ**

#### **Art. 62 - Classificazione dei locali.**

Sono locali 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, aule scolastiche, sale di lettura;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle 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 i servizi igienici e 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 ml. di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, porcili 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.

### **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 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 se per una persona e 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 26 mc., purché non risultino da questo 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, non inferiore a mq.28, e non inferiore a mq.38 se per due persone.

## 2) Locale 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..

## **Art.63 - 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 art.62, 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 art.62, non deve essere inferiore a ml.3.50, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Nella zona A.1, in considerazione delle particolari caratteristiche tipologiche degli edifici esistenti, è consentita un'altezza minima interna utile di ml. 3.00, a condizione che gli ambienti siano provvisti di idoneo sistema di aerazione per il ricambio dell'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 e S.3 destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o ripostigli, la cui altezza interna utile superi i 2,50 m. sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dallo strumento urbanistico, di categoria V, salvo i parcheggi coperti contenuti entro spazi porticati aperti nel caso siano consentiti dalle norme urbanistiche specifiche di zona.

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 in 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 provvisto 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 art.62, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S.1 costituiti da latrina e

antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla 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 mq.1,20 e la larghezza minima m. 0,90.

I locali di categoria S.1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m.1,50, realizzati 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 m.1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

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

I locali S.2 di cui alla lettera g) del precedente art.62, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia.

## **B) Illuminazione e ventilazione**

Tutti i locali rientranti nella categoria V devono fruire di aerazione e 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 del 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 cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore ad 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.

Le finestre incassate o sottostanti a balconi e logge, di incasso o aggetto superiore a m.1,20 dovranno avere una maggiorazione della superficie di finestratura pari al 20% per ogni 50 cm. di incasso in più nel caso di finestre incassate e pari al 10% per ogni 50 cm. di aggetto in più nel caso di finestre sottostanti a balconi e logge.

#### **Art.64 - 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.

### **Art.65 - Soffitti inclinati e soppalchi.**

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

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi praticabili, nei locali di categoria V ed S fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, sempreché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti rispettivamente per le categorie varie di locali e l'altezza minima netta della parte soprastante non sia inferiore a ml 2.20.

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

### **Art.66 - Piani seminterrati.**

Possono, sia pure con limitazioni, 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 m.3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m.1,60 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

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

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

### **Art.67 - Piani interrati.**

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 e S1.

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

Possono essere consentiti anche locali di categoria S1 nel caso che siano annessi a locali di categoria S2 - punti c) e d) e di categoria S3 - punto d) purché sia assicurato un sufficiente ricambio d'aria anche mediante 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.

## **Art.68 – 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 m.2,00, 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 dimensioni superiore di quelle sopradette.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente art.63 riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o 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.

### **Art.69 - 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 aumentata di mq.1,5 per ogni unità immobiliare oltre le 6.

Detti locali devono avere altezza minima netta di m.2,40, rapporto minimo di illuminazione e aerazione 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.

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.

## CAPITOLO DECIMO

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

#### **Art. 70 - Prescrizioni e norme riguardanti l'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 all'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 *del permesso di costruire*, da parte *del Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, ovvero *l'efficacia della D.I.A.* per la costruzione, la ristrutturazione e la modificazione di edifici ed attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*) ovvero *da parte del Responsabile del procedimento*, 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 d'attuazione D.M. 14.06.1989 n°236.

Il rilascio *certificato di agibilità*, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato.



## **Art.71 - Criteri generali di progettazione per garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visibilità.**

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 estesa 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.

L'adattabilità rappresenta un livello ridotto di qualità, potenzialmente suscettibile, per originaria previsione progettuale, di trasformazione in livello di accessibilità. L'adattabilità è, pertanto, un'accessibilità differita.

L'accessibilità deve essere garantita per quanto riguarda:

- a) - 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;
- b) - 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:

- a) - 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.

b) - Gli ambienti destinati ad attività sociali, come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive.

c) - 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:

a) - 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;

b) - 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;

c) - 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'art.5 del D.M. 14 giugno 1989 n°236, sono accessibili;

d) - 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;

e) - 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 ivi 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 inferiore a 250 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 ivi svolta;

f) - 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;

g) - 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 D.M. 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 D.M. 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 gennaio 1989 n°13 (e relativo Regolamento d'attuazione D.M. 14 giugno 1989 n°236).

## **Art.72 - Elaborati tecnici - cogenza delle prescrizioni – verifiche.**

Gli elaborati tecnici del progetto, allegato alla domanda di *permesso di costruire o alla D.I.A.*, 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 accorgimenti 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°13/89, 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 9 gennaio 1989 n°13, con la dichiarazione di cui all'ultimo comma del precedente art.71. Il rilascio del *permesso di costruire, ovvero l'efficacia della D.I.A.* è subordinato alla verifica di tale conformità compiuta dall'Ufficio Tecnico Comunale 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'art.1 - comma 3 - della legge n°13/89, sono ammesse deroghe alle norme del suddetto D.M. n°236 del 1989 in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

Le suddette deroghe sono concesse dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* in sede di provvedimento autorizzativo, previo parere favorevole *del Responsabile del procedimento*.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, nel rilasciare il *certificato* di agibilità, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

### **Art.73 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.**

Non è soggetta a *permesso di costruire* l'esecuzione delle opere edilizie relative a:

- innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art.27 (1° comma) della legge 30.3.71 n°118 ed all'art.1 del D.P.R. 27.4.78 n°384;
- realizzazione di percorsi attrezzati e 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 *previste per legge*.

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 chiostre interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 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 al vincolo delle leggi n°1497 e n°1089 del 1939, valgono le disposizioni degli art.li 4 e 5 della legge n°13/89.

#### **Art.74 - 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 l'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 percorso 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 persona su sedia a ruote, allargamenti del percorso, da realizzare almeno in piano, ogni 10 m. di sviluppo lineare, con spazi di manovra dimensionati come stabilito all'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 ad un massimo dell' 8% solo quando siano previsti:

- a) - un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m.1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) - un cordolo sopraelevato di 10 cm. da entrambe i lati del percorso pedonale;

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

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'8%, 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.

*Inserire 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°236/89. Eventuali differenze di livello tra gli elementi costituenti una pavimentazione devono essere contenute in maniera tale da non costituire ostacolo al transito di una persona su sedia 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 della 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.

## **Art.75 - 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 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 85 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 un'altezza di almeno 40 cm. dal piano del pavimento. L'anta mobile deve poter essere usata esercitando una pressione non superiore a 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 consentono 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 dal calpestio, con l'avvertenza, però, per ragioni di sicurezza, che l'intero parapetto sia complessivamente alto almeno 100 cm. e inattraversabile da una sfera di 10 cm. di diametro. Devono comunque garantirsi i requisiti di sicurezza e protezione delle 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 n°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 ed altimetrica, 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'art.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 3,00 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 a d 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 a140 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 art.71 deve inoltre essere prevista l'attrezzabilità con maniglioni e corrimano orizzontali 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 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 l'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 persona 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 parte 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 su 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 soglie 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 iscrivibile una circonferenza di diametro 140 cm., tale da consentire la manovra di rotazione della sedia a ruota.

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 inattraversabile 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 dimensionati 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, rampa, 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 addossati alle pareti.

## **Art.76 - 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  $62 \div 64$  cm.

Le rampe di scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere 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 spinta 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  $75^{\circ}$  -  $80^{\circ}$ . In caso di disegno discontinuo, l'aggetto del grado rispetto al sottogrado deve essere compreso fra 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 inattraversabile da una sfera di diametro di cm.10. I corrimano devono essere di facile presa e realizzati con materiali 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  $0,90 \div 1,00$  metro. Nel caso in cui è opportuno prevedere un secondo corrimano, questo deve essere posto ad un'altezza di 0,75m..

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

Le scale comuni e quelle 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;
- c) - il corrimano deve essere installato su entrambe i lati;
- d) - in caso di utenza prevalente di bambini si deve prevedere un secondo corrimano ad altezza proporzionata;
- e) - è preferibile un'illuminazione naturale laterale. Si deve dotare la scala di una illuminazione artificiale, anche essa laterale, con comando individuabile al buio e disposto su ogni pianerottolo;
- f) - le rampe di scale devono essere facilmente percepibili, anche per i non vedenti.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di 0,80 m. In tal caso devono comunque essere rispettati il rapporto tra alzata 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:

- 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 1,50 x 1,50, 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.74.

## **Art.77 - 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 m. di profondità e 1,10 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 1,50x1,50 m.

b) - 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 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 1,50x1,50 m.

c) - 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 1,40x1,40m.

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 i 1,10 m. e 1,30 m. e 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 alternative 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 quota contenute.

Le apparecchiature stesse devono essere rispondenti alle specifiche tecniche di cui al punto 8.1.13 del D.M. 14.6.1989 n°236; devono garantire un agevole accesso e stazionamento 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 le apparecchiature 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 stazionamento 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.

## **Art.78 - 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 a 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.

## **Art.79 - 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 forniscano 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'art.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 dev'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 visibilità deve comunque prevedere una adeguata distribuzione degli ambienti e specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi d'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 adeguato, resistenti al fuoco e facilmente raggiungibili in modo autonomo da parte delle persone disabili, ove attendere i soccorsi.

## **Art.80 - Accessibilità nelle strutture sociali, negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio e nelle sale e luoghi per riunioni e spettacoli.**

Nelle strutture destinate ad attività sociali come quelle scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali e sportive, devono essere rispettate quelle prescrizioni di cui ai punti 1), 2) e 3) del precedente art.75, atte a garantire il requisito di accessibilità.

Limitatamente ai servizi igienici, il requisito s'intende soddisfatto se almeno un servizio igienico per ogni livello utile dell'edificio è accessibile alle persone su sedia a ruote. Qualora nell'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 per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scala;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati 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 due posti ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

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

## **Art. 81 - 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 ed 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 2,5 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 minima di 2,00 m..

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

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

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.



## **Art. 82 - Impianti telefonici.**

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

a) - 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 un'altezza massima di 0,90 m. dal pavimento e convenzionalmente isolati sotto il profilo acustico.

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

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica ed il pavimento esterno non deve superare i cm.2,5;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 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 un'altezza massima di 0,90 m. dal pavimento;
- sulla parete ove è installato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano di appoggio ad un'altezza di 0,45 m.;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 m..

b) - Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che utilizzano sedie a 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).

## **Art.83 - Criteri di progettazione per la visitabilità.**

### **1) Residenza**

Nelle unità immobiliari visitabili di edilizia residenziale, di cui al precedente art.71, deve essere consentito l'accesso, da parte di persone su sedia a ruote, alla zona di soggiorno o di pranzo, ad un servizio igienico ed ai relativi percorsi di collegamento.

A tal fine si deve assicurare la rispondenza ai criteri di progettazione di cui ai punti 1), 6) e 9) del precedente art.75 ed all'art.74, nonché alle relative specifiche dimensionali e/o soluzioni tecniche.

In particolare per 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 con 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 l'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 raccordata con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia 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 art.75, che sono atte 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 accessibili 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 sedia a ruote.

Qualora le stanze non dispongano dei 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 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più.

In tutte le stanze è opportuno prevedere un 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 destinate 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 art.75, atte a garantire il soddisfacimento dei suddetti requisiti specifici.

#### **4) 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 art.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 art.75, atte a garantire il soddisfacimento di tale requisito.

Questi 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, ma nei quali esista la possibilità di fruizione

mediante personale di aiuto anche per le persone a ridotta o impedita capacità 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'art.2 del D.P.R. n°384/'78.

## **Art.84 - Criteri di progettazione per la adattabilità.**

### **1) 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 all'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.

### **2) Interventi di ristrutturazione**

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.

## **CAPITOLO UNDICESIMO**

### **PRESCRIZIONI VARIE PER I MATERIALI DA COSTRUZIONE, I CARATTERI ESTERNI DEGLI EDIFICI E L'ARREDO URBANO**

#### **Art. 85 - 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:

- Regio Decreto 16.11.1939, n° 2228 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei leganti idraulici;
- Regio Decreto 16.11.1939, n° 2229 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice ed armato;
- Regio Decreto 16.11.1939, n° 2230 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione delle pozzolane e dei materiali a comportamento pozzolanico;
- Regio Decreto 16.11.1939, n° 2231 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione delle calci;
- Regio Decreto 16.11.1939, n°2232 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione delle pietre naturali da costruzione;
- Regio Decreto 16.11.1939, n°2233 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei materiali laterizi;

- Regio Decreto 16.11.1939, n° 2234 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei materiali per pavimentazione;
- Regio Decreto 17.11.1939, n° 2235 (suppl. GU n°92 del 18.04.1940): Norme per l'accettazione dei mattoni e terre refrattarie da impiegare nelle costruzioni edilizie;
- Legge 5.11.1971, n°1086 (GU n°321 del 21.12.1971): Norme per la disciplina delle opere di 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 02.02.1974, n°64 (GU 21.03.1974, n°76): Provvedimenti per la costruzione con particolare prescrizione per le zone sismiche - DM 3.3.1975 (suppl. ord. GU 8.04.1975, n°93);
- D.M. 21.01.1981 (suppl. ord. GU 07.02.1981 n°37): Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione; e relativa Circ. Min. LL.PP. 3 giugno 1981 n°21597.
- Decreto 20 novembre 1987 Min. LL.PP.: Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento (suppl. G.U. 5.12.1987).
- *D.P.R. 6/6/2001 n°380.*

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

## **Art.86 – Zoccolature.**

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

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

### **Art.87 - Elementi aggettanti.**

Nessun aggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di m.3,50 relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di aggetti di tipo mobile o provvisorio quali, ad esempio, porte, gelosie e persiane. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi tali aggetti mobili o provvisori 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 di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore ai m.8,00, non possono collocarsi ad altezza minore di m.3,50 sopra il piano del marciapiede e non devono oltrepassare il limite di cm.50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Ove non esista il marciapiede, l'altezza minima di tali aggetti non potrà essere minore di m. 4,50 dal piano stradale.

Le predette altezze minime vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto rispetto 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 su spazi pubblici di larghezza superiore a m.12 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale.

Gli aggetti dei balconi aperti e dei bow - windows non debbono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico oltre 1/10 della larghezza della stessa strada pubblica o di uso pubblico. Tale sporgenza non può oltrepassare di cm.120 il filo del fabbricato.



Costruzioni in aggetto sul fronte stradale sono ammesse solamente su strade pubbliche o private di larghezza non inferiore a m.14; con le limitazioni dei balconi e dei bow - windows, ma con sporgenza massima non superiore ad 1/20 della sezione stradale misurata rispetto al filo di allineamento del fabbricato.

La lunghezza del fronte della costruzione in aggetto non dovrà superare nel suo complesso la metà del fronte dell'edificio a filo stradale.

I bow - windows, le costruzioni in aggetto ed i balconi non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici contigui.

La distanza in proiezione orizzontale dal confine non deve essere inferiore a m.3,00 per i bow - windows e le costruzioni in aggetto e m.1,50 per i balconi.

Sono consentiti aggetti verso i confini privati nei limiti di un quarto del distacco consentito dai confini medesimi.

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 (bow - windows, costruzioni in aggetto), con esclusione dei balconi aperti e delle sporgenze dei tetti o dei cornicioni minori di cm.70, 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.

## **Art.88 - 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 nell'isolato lungo l'intero fronte stradale compreso tra due vie.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* potrà prescrivere arretramenti diversi 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.

### **Art.89 – 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' fatto obbligo 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 con il precedente art.41 secondo le modalità stabilite dall'Amm.ne Comunale.

### **Art.90 - 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 ed 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 di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m.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.3,00 misurata dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale sino all'estradosso della copertura del predetto volume, salvo le maggiori altezze richieste da specifiche esigenze tecniche connesse agli impianti installati.

## **Art.91 - 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 esistenti tra i fabbricati e le 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 seminterrato, 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 una altezza massima complessiva di m.2,20.

## **Art.92 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili.**

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

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m.2,50.

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 di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

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

In corrispondenza delle uscite delle rampe devono essere disposti opportuni griglie per la raccolta ed il deflusso delle acque.

L'autorizzazione per i passi carrabili, deve comunque essere condizionata al rispetto di quanto prescritto dal presente articolo e dai precedenti articoli 56 e 76.

### **Art.93 - Marciapiedi e porticati.**

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

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 accessibile - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m.0,30.

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

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

### **Art.94 – 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 ed alle prescrizioni particolari stabilite dagli Enti preposti.

L'altezza della recinzione in muratura su strada e dei muri ad esso normali, fino alla profondità prevista per l'arretramento del corpo di fabbrica, non potrà essere superiore a m.1,00 con eventuale sovrastante ringhiera.

I cancelli di ingresso carrabile su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata

o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale ed in perfette condizioni di visibilità.

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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art.95 - Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua.**

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

I contatori 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 accessibile dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

#### **Art.96 - 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, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, e eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente - art.1, n°3, T.U. 26.6.1924, n°1058 - e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

#### **Art.97 - 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 canalizzazione in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici se posti sulle 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria egli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati. Qualora vengano rilevati abusi, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, su parere della Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino. In caso di rifiuto o inadempienza il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 ad una precisa unità di concetto non solo nell'architettura, ma anche nei materiali da impiegarsi, nelle opere di decorazione e nelle tinte. Tale unitarietà di concetto deve rispondere anche in fase di manutenzione.

## **Art.98 - 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 nella concessione 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese dell'interessato.

#### **Art.99 - 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 non fosse possibile, in appositi incassi, e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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.

#### **Art.100 - 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 de decoro tali da non costituire disturbo, rispettare le prescrizioni delle Norme di attuazione del P.R.G. e devono essere autorizzati dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

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

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi 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 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 dell'art.27 delle Norme di Attuazione del PRG.

#### **Art.101 - Mostre, vetrine e insegne in genere.**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

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

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

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

Negli edifici ricadenti nella zona "A" vincolati o preposti a vincolo ai sensi della legge n°1088/39, sono vietate le installazioni di mostre, vetrine, insegne e qualsiasi altra sovrastruttura.

Negli altri edifici compresi nella zona A possono essere consentite insegne, mostre e vetrine a condizioni che siano contenute entro i vani di porta o finestra e 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 ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura o si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Le mostre, vetrine e simili, non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm.10. E' consentito di apporre 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, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri, mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano esse collocate o meno a ridosso delle costruzioni, visibili dai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione o ubicazione, possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento.

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare danno agli edifici o ambienti di valore storico e/o artistico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire intralcio e pericolo ai pedoni.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dei centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari, lungo le strade o in vista di esse, è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del nulla-osta della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari previsti dai precedenti commi devono avere dimensioni e distacchi, sia dal ciglio stradale che tra di loro, secondo quanto stabilito dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada approvato con DPR 16/12/1992, n° 495. 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 dell'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare 15 giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare dell'autorizzazione.

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

### **Art.102 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico.**

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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'aggetto 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 scendono al di sotto dell'altezza di m.2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso trattasi di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardo 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.

### **Art.103 - Tabelle e numeri civici.**

Le tabelle stradali sono collocate dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. 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 servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri del 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 demolizione di immobili o recinzioni, che non devono essere ricostruite, o di soppressione di porte esterne, di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

## **Art.104 - 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 della legge 1.6.1939, n°1089, oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce non solo alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile, ma anche agli accessori quali: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi, ecc..

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti e opere di manutenzione straordinaria di costruzioni 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 delle norme di Attuazione del P.R.G., possono essere *ammesse* con particolari prescrizioni imposte sia dal *dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), che dalle altre Autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio o in luoghi prossimi, o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

### **Art.105 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico.**

Qualora nel corso dei lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico o storico, il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi, come pure il rinvenitore, sono tenuti a farne immediata denuncia alla competente Sovrintendenza e provvedere alla conservazione temporanea di quanto rinvenuto, lasciandolo nelle condizioni e nel luogo di rinvenimento.

I suddetti rinvenitori, proprietario, direttore dei lavori ed assuntore degli stessi dovranno, altresì, denunciare il rinvenimento al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

### **Art.106 - 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 e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Nell'ambiente urbano la tutela del verde è disciplinata dall'art.26 delle Norme di attuazione del P.R.G..

Qualsiasi abbattimento o sostituzione deve essere autorizzata.

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

### **Art.107 – Parcheggi.**

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nel rispetto delle prescrizioni del precedente art.74 del presente Regolamento e delle altre prescrizioni stabilite in merito dalle Norme di attuazione del P.R.G., e comunque nella quantità prevista dall'art.18 della Legge n. 765/1978 e successive modificazioni e integrazioni.



## **CAPITOLO DODICESIMO**

### **DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

#### **Art. 108 - Norme edilizie.**

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

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

Il pavimento del pianterreno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di m.0,30 almeno rispetto al piano di campagna o a quello di cortile, e di m.0,60 rispetto al 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.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente art.63.

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

Solo nel caso di comprovata estrema difficoltà economica o tecnica, il Dirigente *o Responsabile dell'U.T.C.*, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), può autorizzare la deroga a questa norma, limitatamente al periodo in cui perdurerà la difficoltà suddetta.

## **Art.109 - Norme igieniche.**

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

Le cisterne sono permesse, per uso potabile, solo ove non sia possibile provvedersi di acqua in modo diverso.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile, ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane, e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente, e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito 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 nel precedente art.48.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come S.1 nel precedente art.62, 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 del precedente articolo 47.

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.

### **Art.110 - Impianto di riscaldamento e acqua calda.**

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o nei lavori di manutenzione straordinaria su 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 la possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

### **Art.111 - Manutenzione delle abitazioni rurali.**

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere, nel precedente art.97, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

### **Art.112 - Collegamenti alla viabilità.**

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale, da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di

permettere il normale accesso delle auto, e in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

### **Art.113 - 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 nel presente Regolamento.

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

- 1) intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di m.1,00 costruito in grès o cotto, in battuto di cemento o in materiali equivalenti;
- 2) l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritto nel precedente art.47;
- 3) 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;
- 4) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi o magazzini, ecc.;
- 5) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio a camera d'aria con riempimento, dello spessore minimo di 40 cm. e sovrastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a m.2,70.

Sono vietati i pavimenti in terra battuta o fessurati al punto da non poter provvedere ad una accurata pulizia;

- 6) tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'interno. Qualora vi sono tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
- 7) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
- 8) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizioni di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale mobili e a semplici pioli raccordate al piano superiore mediante botola;
- 9) i tetti delle case di abitazioni 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'autorità sanitaria preposta* riconosca insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
- 10) per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici (rifornimento idrico, fognature, ecc.), le concimaie e stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono rispettare le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

#### **Art.114 - Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità.**

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

#### **Art.115 - Ispezione del responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. – Sanzioni.**

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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, latrini, condotti e fognature, stalle, concimaie, sistemi di approvvigionamento idrico, ecc., al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può ordinarne 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* sentita l'*autorità sanitaria competente*, può fare eseguire d'Ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

### **Art.116 - 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 m.10, 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 dimensioni 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, sentita *l'autorità sanitaria competente*, 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.

## **PARTE TERZA**

### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**



## CAPITOLO TREDICESIMO

### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TEMPORALE

*La L.R.27/7/2001 n°20, art.19, sospende l'obbligo di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, pertanto, i successivi articoli 117, 118, 119, 120, 121, 122 e 123, hanno efficacia solo nel caso in cui il Comune di Cavallino dovesse essere obbligato a dotarsene, o decidesse comunque in tal senso.*

#### **Art. 117 - Finalità e contenuti del programma pluriennale di attuazione.**

Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.), definito dall'art.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.

Il P.P.A. è disciplinato dalle LL.RR. n°6/'79 e n°66/'79, dell'art.36 della L.R. n°56/'80 e dalla L.R. n°6/'85 e loro successive modificazioni ed integrazioni.

I P.P.A. conterranno previsioni riferite ad un periodo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Il Comune ove chiamato alla formazione del P.P.A. ai sensi dell'art.2 della L.R. 8 marzo 1985 n°6, trattandosi di Comune con popolazione superiore a 10.000 abitanti e pertanto facente parte del Consorzio delle aree di sviluppo industriale (S.I.S.R.I.).

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.

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 D.M. 2.4.68 n°1444 inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori;
    - 2) delle aree nelle zone omogenee di tipo C del D.M. 2.4.68 n°1444, per espansione residenziale, inserite o meno in strumenti urbanistici attuativi, ovvero delimitate da comparti edificatori in aggiunta alla quota del 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 D.M. 2.4.68 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 22.10.71 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 22.10.71 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 standards 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 la formazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, sia mediante la formazione di comparti edificatori unitari ai sensi dell'art.15 della presente legge, sia direttamente mediante concessione;

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 all'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 dal successivo art.9;

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 all'esecuzione delle opere di propria competenza.

Il P.P.A. dovrà inoltre prevedere le indicazioni e determinazioni di cui al 5° comma dell'art.11 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

*Il Comune di Cavallino è chiamato a dotarsi di P.P.A., se la disciplina legislativa vigente all'entrata in vigore del P.R.G., disporrà in tal senso.*

### **Art.118 - Interventi nei tessuti edificati.**

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 subordinati alla inclusione delle relative aree nel P.P.A..

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

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 urbanizzazione primaria, collegate funzionalmente con quelle comunali, dalle disposizioni di cui all'art.6 della L.R. n°6/'79, così come modificato dall'art.1 della L.R. n°66/'79 e dall'art.36 della L.R. n°56/'80.

### **Art.119 - Dimensionamento del programma pluriennale di attuazione.**

Il dimensionamento del P.P.A., ai sensi dell'art.7 della L.R. 12 febbraio 1979 n°6 e successive modifiche e 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 alla attuazione delle quantità previste dal precedente punto e) con l'indicazione delle priorità di intervento.

### **Art.120 - Elaborati del programma pluriennale di attuazione.**

Il P.P.A, con riferimento ai precedenti articoli 117, 118 e 119 ed ai sensi dell'art.8 della L.R. 12 febbraio 1979 n°6, si compone dei seguenti elaborati:

1) relazione illustrativa in ordine ai contenuti di cui ai punti a, b, c dell'art.117 ed agli articoli 118 e 119;

2) relazione contenente le indicazioni e le proposte formulate dai soggetti pubblici e privati di cui al primo comma dell'art.117;

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.5, 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 concessione singola;

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.117.

Gli elaborati costituiscono parte integrante dell'atto deliberativo consiliare di approvazione del P.P.A..

### **Art.121 - Formazione dei P.P.A. successivi al primo.**

I P.P.A. successivi al primo, ai sensi dell'art.5 della L.R. 8 marzo 1985 n°6, sono adottati dal Consiglio Comunale sei mesi prima della scadenza del precedente P.P.A., direttamente senza dar preventivo luogo al documento programmatico preliminare.

Il P.P.A. adottato è depositato per 60 giorni consecutivi decorrenti 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.

Durante il periodo di deposito chiunque può prenderne visione e presentare istanze ed osservazioni tendenti a proporre modifiche specifiche o generali; gli enti pubblici sono tenuti a comunicare al Comune i loro programmi su base pluriennale.

Nel medesimo periodo il Comune promuove specifiche consultazioni della cittadinanza e di associazioni, ed altresì trasmette il P.P.A. adottato alla Giunta Regionale ed alla Provincia.

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 potrà essere interrotto o sospeso da alcuna causa, il parere si intende favorevole.

Entro i 60 giorni successivi al termine di cui al precedente secondo comma il P.P.A. è approvato definitivamente.

La delibera di approvazione del P.P.A., ai sensi del predetto art.5 della L.R. n°6/'85, è soggetta al controllo di cui all'art.130 della Costituzione.

Nei 30 giorni successivi all'approvazione, il P.P.A. 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.

### **Art.122 - Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del P.P.A..**

Il P.P.A., ai sensi dell'art.9 della L.R. 12 febbraio 1979 n°6 così come modificato dall'art.2 della L.R. 31 ottobre 1979 n°66, può individuare nel territorio comunale zone agricole nelle quali è consentito il rilascio della concessione di cui all'art.3 della legge statale 28.1.1977 n°10 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 legge n°6/'79 e successive modifiche ed integrazioni, non è suscettibile di abbattimento alcuno.

Il contributo di cui all'art.3 della legge statale 28 gennaio 1977 n°10 non è dovuto per le opere, gli interventi, le modifiche e gli impianti previsti dall'art.9 della citata legge.

La condizione di imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge n°10/77 o di coltivatore diretto o di bracciante agricolo, 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.

Le caratteristiche della residenza in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo o associato, di cui alla lettera a) dell'art.9 della legge n°10/77, o del coltivatore diretto e del bracciante agricolo, sono quelle di cui alle disposizioni vigenti in materia di edilizia economica e popolare (T.U. approvato con R.D. 28.04.1938 n°1165 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 zonali, o, in assenza, a seguito di certificazione dell'Ispettorato provinciale dell'Agricoltura attestante la loro idoneità tecnica e produttiva.

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.

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..

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 5.08.1978 (interventi di manutenzione straordinaria).

### **Art.123 - Concessioni in caso di decadenza del P.P.A..**

Nel caso di decadenza del P.P.A. per decorrenza dei termini di validità, senza che sia adottato il P.P.A. successivo, le concessioni o le autorizzazioni a costruire possono, ai sensi dell'art.6 della L.R. 8 marzo 1985 n°6, essere rilasciate per gli interventi:

- a) - previsti dall'art.9 della legge 28 gennaio 1977 n°10;
- b) - diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.31 - primo comma, lett. b), c), d) - della legge 5 agosto 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'art.3 della predetta L.R. n°6/'85 (innanzi richiamato al precedente art.118), per le quali non esiste l'obbligo di inserimento nel P.P.A.;
- 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 P.P.A. e non sia ancora intervenuto il provvedimento di espropriazione ai sensi del sesto comma dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977, n°10;
- g) - da realizzare sulle aree già incluse nel primo P.P.A. ed acquisite al patrimonio del Comune ai sensi del sesto comma dell'art.13 della legge 28 gennaio 1977, n°10;
- h) - da realizzare sulle aree già incluse nel primo P.P.A. non utilizzate e per le quali non si è proceduto all'esproprio per i motivi di cui al decimo comma dell'art.13 della L.R. 12 febbraio 1979, n°6 e successive modifiche ed integrazioni.



#### **Art.124 - Adeguamento oneri di urbanizzazione.**

In mancanza delle determinazioni regionali in ordine alle percentuali di aumento e di diminuzione della misura dei costi base di urbanizzazione di cui all'art.34 della L.R. 12 febbraio 1979, n°6, come modificato dalla L.R. 31 ottobre 1979 n°66, il Comune, ai sensi dell'art.7 della L.R. 8 marzo 1985, n°6, può annualmente adeguare gli oneri di urbanizzazione dell'art.5 della legge 28 gennaio 1977, n°10 sulla base delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale.

## **CAPITOLO QUATTORDICESIMO**

### **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA**

#### **Art. 125 - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica.**

I piani di intervento primario di iniziativa comunale sono:

- piani particolareggiati (P.P.) *comprendenti tutte le strumentazioni urbanistiche a cui la disciplina legislativa assegna valenza di P.P.*;
- piani di recupero (P.R.).

Tali strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G. sono disciplinati dalla legislazione regionale vigente in materia e sono soggetti alle prescrizioni e modalità fissate dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

#### **Art.126 - Piano particolareggiato.**

I contenuti del Piano Particolareggiato sono stabiliti nell'art.13 delle Norme di attuazione del P.R.G..

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) - planimetrie 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) - indicazioni delle piantumazioni esistenti;

n) - planimetria in scala 1/1000 ovvero 1/500 estesa per una profondità di metri duecento dall'area oggetto dell'intervento, ove siano indicati i fabbricati esistenti, con le relative altezze e caratteristiche, le attrezzature e opere di urbanizzazione primaria esistenti;

o) - planimetria di progetto, quotata, in scala 1/1000 ovvero 1/500 ove risultano:

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione primaria;

- le aree e le opere da destinare all'urbanizzazione secondaria;

- le aree da destinare alla edificazione;

- la o le sagome di massimo ingombro degli edifici da realizzare;

p) - una tabella dimostrativa del rispetto degli standards urbanistici;

q) - planimetrie ed altimetrie, in scala 1/500 ovvero 1/1000, degli edifici da realizzare con la relativa destinazione d'uso;

r) - schema di atto unilaterale d'obbligo, correlato con i modi di attuazione del P.P. (con i contenuti di cui all'art.28 della L.R. n°56/80), da allegarsi nel caso che il piano particolareggiato preveda utilizzazioni private.

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano Particolareggiato sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

Per i P.I.P. (piano per gli insediamenti produttivi) valgono le norme legislative vigenti in materia, nonché le disposizioni di cui all'art.115 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

### **Art.127 - Piano di recupero di iniziativa pubblica.**

I contenuti del Piano di Recupero sono stabiliti nell'art.16 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Gli elaborati del piano di recupero sono i seguenti:

a) - relazione ed elaborati grafici contenenti:

- 1) riferimenti specifici alle prescrizioni e previsioni del P.R.G.;
  - 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 specificazione 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 dell'intervento;
- g) - relazione finanziaria sugli oneri da ripartire tra Comune e privati;
- h) - norme urbanistico-edilizie.

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 5° delle medesime norme.

Valgono le disposizioni di cui all'art.23 e seguenti della L.R. n°56/'80 e dell'art.27 e seguenti della legge n°457/'78.

Le modalità ed i tempi per la formazione ed approvazione del Piano di Recupero sono fissati dalla legge regionale vigente in materia.

### **Art.128 - Progetti di massima di strumenti urbanistici esecutivi.**

I progetti di massima di uno strumento urbanistico esecutivo, di cui all'ultimo comma del precedente art.13, e relativi a strumenti urbanistici di iniziativa sia pubblica che privata, devono contenere tutti gli elementi necessari perché possa essere verificata la conformità dell'intervento alle prescrizioni del P.R.G.; devono, inoltre, specificare l'idoneità delle opere urbanizzative esistenti nella zona in rapporto dell'intervento proposto.

Devono inoltre contenere indicazioni circa:

- la qualità dell'intervento in relazione all'ambiente;
- la soluzione planivolumetrica proposta e l'inquadramento ambientale degli edifici previsti;
- le destinazioni d'uso e le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari;
- l'indicazione sommaria, ai fini della determinazione dei costi insediativi degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio residenziale e/o della superficie lorda di piano prevista per ciascun edificio od impianto destinato ad usi non residenziali;
- le soluzioni proposte per la sistemazione del terreno scoperto e per le opere di urbanizzazione;
- gli schemi di accesso e di allacciamento alle infrastrutture tecnologiche e di viabilità;
- l'eventuale schema di convenzione.

Nel caso di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata una dettagliata relazione relativa all'attività che si intende esercitare, ed alle vigenti disposizioni di legge per gli scarichi solidi, liquidi ed aeriformi.

## **CAPITOLO QUINDICESIMO**

### **STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA**

#### **Art. 129 - Interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata.**

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata si applicano obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e dalle norme del P.R.G. ed inserite nel Programma Pluriennale di Attuazione, e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto diretto. Gli interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata sono:

- a) - piani di lottizzazione;
- b) - piani di recupero.

Per detti interventi si applicano le disposizioni degli articoli 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 35 della legge regionale n°56/'80, nonché dell'art.14 della legge regionale n°6/'79 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Art.130 - Piano di lottizzazione.**

I piani di lottizzazione sono disciplinati dall'art.17 delle Norme di attuazione del P.R.G. e dalle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Per quanto riguarda i contenuti, al piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art.19 della legge regionale n°56/'80, richiamata all'art.13 delle Norme di attuazione del P.R.G..

Gli elaborati del piano di lottizzazione sono quelli elencati al precedente art.126 ai punti da a) sino 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 avente i contenuti stabiliti dall'articolo 28 della L.R. n°56/'80 e del successivo art.131.

### **Art.131 - Contenuto delle convenzioni.**

La convenzione regolante i rapporti tra Comune e proprietari degli immobili compresi nel Piano di Lottizzazione, a norma dell'art.28 della legge regionale n°56/1980, 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 D.M. 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 seguite dai proprietari. 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.

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.

Nel computo del contributo correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio delle concessioni, va portato in detrazione, fino alla concorrenza, l'entità degli impegni assunti in sede di convenzione di lottizzazione.

Qualora il piano esecutivo preveda interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici destinati ad usi abitativi, con particolare riguardo ai centri storici, la convenzione, ove fissato dal programma pluriennale di attuazione, può stabilire i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione degli edifici oggetto di intervento.

### **Art.132 - Formazione ed approvazione del piano di lottizzazione.**

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 uno o più *comparti di intervento unitario*.

*Nel caso* di aree incluse in P.P.A. (*ove il Comune se ne fosse dotato*), alle stesse possono essere applicate le disposizioni di cui al secondo comma dell'art.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 preveda la ripartizione percentuale degli utili e degli oneri. Il Piano viene adottato ed approvato con la disciplina fissata dall'art.15 della legge regionale 12.2.1979 n°6 sui comparti.

La delibera del Consiglio comunale, di approvazione o di diniego, deve essere presa entro 90 giorni dal ricevimento della proposta.



Per l'adozione e l'approvazione del piano di lottizzazione si applica la disciplina di cui all'art.21 della legge regionale n°56/'80.

Successivamente all'approvazione della lottizzazione, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* procede alla stipula dell'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.

### **Art.133 - Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.**

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.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e quelli delle opere di urbanizzazione secondaria devono essere autorizzati mediante *permesso di costruire*. Durante la esecuzione di tali opere, gli uffici e servizi comunali possono effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

### **Art.134 - Sanzioni convenzionali per inosservanza degli obblighi - Svincoli della cauzione.**

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 di cui al punto 5 del precedente art.131.

Qualora, scaduto il termine stabilito per la ultimazione della lottizzazione, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, i proprietari suddetti perdono il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione deve avvenire su autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* e, comunque, nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionata facenti parte del comparto di intervento.

Il collaudo è effettuato a cura del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

### **Art.135 - Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione.**

Agli effetti dello scomputo totale o parziale del contributo correlato alle urbanizzazioni e dovuto per il rilascio *dei permessi di costruire*, il Comune, nell'effettuare la valutazione delle opere che il 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.

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

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

Non vanno, comunque, scomputate dagli oneri di urbanizzazione primaria le spese che i concessionari o i lottizzanti debbono sostenere per la realizzazione delle reti elettriche,

telefoniche e del gas, nel caso in cui tali spese, ai sensi dell'art.24 - 3° comma - della L.R. n°6/'79, non siano state considerate nella determinazione del costo base di urbanizzazione. Vanno rispettate in ogni caso le disposizioni contenute nell'art.24 ("Opere di urbanizzazione") della L.R. 12.2.1979 n°6 e successive modifiche ed integrazioni.

### **Art.136 – *Permessi di costruire* nell'ambito delle lottizzazioni.**

Per la domanda ed il rilascio *di permessi di costruire* per la edificazione nell'ambito della lottizzazione si seguono le norme contenute nella Parte Prima del presente regolamento.

### **Art.137 - Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione.**

Nelle porzioni di territorio per le quali *l'eventuale* Programma Pluriennale 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 art. 130, sono tenuti a presentare al Comune il progetto del Piano di Lottizzazione convenzionata entro il termine stabilito dalla normativa del suddetto Programma Pluriennale di Attuazione.

Qualora i proprietari, singoli o consorziati, non procedano alla formazione dei piani attuativi di iniziativa privata nei tempi stabiliti dall'*eventuale* P.P.A., il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* dà corso alle procedure previste dall'art.15 della L.R. n°6/'79 e, ai sensi dell'art.27 - ultimo comma - 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.

Ove nessuno dei proprietari suddetti aderisca all'invito, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* provvede alla compilazione a cura del Comune della lottizzazione d'ufficio, seguendo il procedimento di formazione ed approvazione del piano particolareggiato di cui all'art.21 della L.R. n° 56/'80 ed all'art.126 del presente Regolamento.

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

Il recupero delle spese di progettazione relative alle predette lottizzazioni d'ufficio dovrà rientrare nella ripartizione percentuale degli utili e degli oneri di cui al 3° comma dell'art.15 della L.R. n°56/'80.

### **Art.138 - Piani di recupero di iniziativa privata.**

I piani di recupero di iniziativa privata sono soggetti alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia e sono disciplinati dall'art.18 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

I contenuti del piano di recupero di iniziativa privata sono stabiliti nell'art.16 delle Norme di Attuazione del P.R.G..

Gli elaborati del piano di recupero di iniziativa privata sono quelli stabiliti nell'art.127 del presente Regolamento.

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 5° delle medesime Norme.

Per i piani di recupero di iniziativa privata valgono, comunque, le disposizioni dell'art.22 e seguenti della L.R. n°56/'80, nonché dell'art.30 della legge statale n°457 del 1978.

## **PARTE QUARTA**

### **CAVE - SERRE**

### **E DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

## **CAPITOLO SEDICESIMO**

### **NORME PER LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ DELLE CAVE**

#### **Art. 139 - Attività di cava.**

Costituiscono attività di cava o di torbiera 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 - 3° comma - del R.D. 29 luglio 1927 n°1443 e comunque non compresi nella prima categoria ai sensi del 2° comma della stesso art.2.

La ricerca e la coltivazione delle cave e torbiere è regolata dalla L.R. 22 maggio 1985 n°37 e dalla L.R. di modifica 9 giugno 1987 n°13.

#### **Art.140- Autorizzazione alla ricerca.**

La ricerca delle sostanze minerali di cui all'articolo precedente, allo scopo di accertarne l'esistenza, la qualità, la consistenza e l'economicità dei giacimenti, è subordinata, ai sensi delle LL.RR. n°37/'85 e n°37/'87, a preventiva autorizzazione.

L'autorizzazione alla ricerca è accordata dall'Assessore regionale all'Industria, Commercio e Artigianato:

a) - sentito il Comune, quando la ricerca è eseguita in zone non soggette ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.);

b) - sentito anche il Comitato Tecnico Regionale per le Attività Estrattive (C.T.R.A.E.), quando invece le zone sono interessate da uno o più vincoli.

Le modalità di presentazione dell'istanza tendente ad ottenere l'autorizzazione sono specificate dall'art.4 della L.R. 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 30 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 D.P.R. 9.04.1959 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 al successivo art.141.

#### **Art.141 - Autorizzazione alla coltivazione.**

La coltivazione di cava o torbiera e relative pertinenze è subordinata, ai sensi dell'rt.8 della L.R. n°37/'85, ad autorizzazione. L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Giunta Regionale:

a) - su proposta dell'Assessore regionale all'Industria, quando le attività estrattive ricadono in territori non soggetti ad alcuno dei vincoli di cui al punto a) del precedente art.146;

b) - su proposta dell'Assessore regionale all'industria, sentito il C.T.R.A.E., quando le attività ricadono in territori sui quali insistono uno o più dei vincoli di cui al punto a) del precedente articolo 146.

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.

Nella 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 R.D. n°1443 e per gli impianti annessi, il Comune, ai sensi dell'art.11 della L.R. 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 L.R. 12 febbraio 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 articoli 12 e 13 della L.R. n°37/85.

Copia della domanda e relativi allegati è trasmessa a cura del richiedente al Sindaco. Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, entro 8 giorni dal deposito della domanda, né dà notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio per 15 giorni.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, entro e non oltre 30 giorni dalla data di ricezione della documentazione, invierà il proprio motivato parere sulla richiesta al Settore Industria - Ufficio Minerario Regionale. Il parere si intende comunque favorevole se il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* non si esprime nel termine prefissato.

Copia dell'autorizzazione, oltre che all'imprenditore, deve essere trasmessa al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

Nell'atto autorizzativo devono essere previsti:



- l'obbligo di esecuzione da parte dell'imprenditore di tutte quelle opere che si rendono necessarie per evitare danni ad altri beni ed attività, nonché delle opere per la sistemazione e/o il recupero e/o il ripristino del terreno comunque interessato all'attività estrattiva;
- i tempi e le modalità di esecuzione delle opere per la ricomposizione ambientale delle aree interessate;
- l'ammontare del deposito cauzionale e di congrue garanzie finanziarie, anche fidejussorie, per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'autorizzazione stessa in relazione alle opere da eseguire;
- le eventuali prescrizioni a tutela del pubblico interesse.

#### **Art.142 - Sospensione dei lavori di coltivazione.**

I lavori di coltivazione autorizzati possono, ai sensi dell'art.16 della L.R. n°37/'85, essere sospesi cautelativamente quando:

- a) - si verifichi l'inosservanza dei programmi e delle prescrizioni del provvedimento;
- b) - siano necessari ulteriori accertamenti in vista dell'adozione del provvedimento di decadenza o di revoca di cui agli articoli 17 e 18 della L.R. n°37/'85 richiamati al successivo art.149.

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 L.R. n°37/'85, all'imprenditore, al proprietario ed al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*.

#### **Art.143 - Decadenza e revoca dell'autorizzazione alla coltivazione.**

Ai sensi dell'art.17 della L.R. 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 L.R. n°37/'85 della Giunta Regionale, sentito il C.T.R.A.E., 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 dagli articoli 17 e 18 della L.R. n°37/'85.

#### **Art.144 - Collaudo dei lavori di coltivazione.**

Ai sensi dell'art.25 della L.R. 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 nel provvedimento autorizzativo, 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'art.15 della L.R. 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.

Trascorso inutilmente il termine stabilito, il Comune provvede d'Ufficio, con rivalsa delle spese a carico dell'inadempiente, anche mediante incameramento della cauzione.

### **Art.145 - Regime transitorio per le attività delle cave.**

Per le cave legalmente in attività alla data di entrata in vigore della L.R. 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 dell'art.36 della suddetta L.R. 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 ricedenti in territori non soggetti ad alcun vincolo (idrogeologico-forestale, paesaggistico, culturale, ambientale, urbanistico, ecc.).

La stessa procedura si osserva anche sino a quando lo strumento urbanistico comunale abbia recepito il P.R.A.E..

## **CAPITOLO DICIASSETTESIMO**

### **DISCIPLINA PER LA COSTRUZIONE DELLE SERRE**

#### **Art. 146 - 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 ortofloricole 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 simili che consentano il passaggio della luce.

La disciplina per la costruzione delle serre è regolata dalla legge regionale 11 settembre 1986 n°19.

#### **Art.147 - Aree ove non è consentita la costruzione di serre.**

Ai sensi dell'art.5 della L.R. n°19/'86, non è, comunque, consentita la costruzione di serre:

a) - nelle zone boscate ed in quelle soggette a vincolo forestale;

- b) - nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e del D.M. 21 novembre 1984;
- c) - in tutte le zone non tipizzate agricole nello strumento urbanistico generale.

### **Art.148 - Norme tecniche per la costruzione delle serre.**

La costruzione delle serre con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art.152 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;
- 2) - la superficie coperta totale delle serre non deve essere superiore al 75% dell'area disponibile;
- 3) - 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;
- 4) - 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;
- 5) - le distanze minime delle serre dai confini del fondo non deve essere inferiore a m.3,00;
- 6) - le distanze minime delle serre dalle strade non devono essere inferiori da quelle previste dalle norme statali, regionali o comunali vigenti e, comunque, non inferiori:
  - alle distanze minime stabilite delle Norme di Attuazione del P.R.G. per le aree di rispetto alla rete viaria;
  - a m.10,00 per stradale vicinali;

7) - l'altezza massima dei muri di sostegno e di contenimento non deve essere superiore a m.3,00;

8) - 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;

9) - nel progetto deve essere prevista la realizzazione delle opere e necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto;

10) - 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;

11) - il volume delle serre, purché realizzate con le caratteristiche tecniche di cui al precedente art.152, non rientra, comunque, nell'applicazione dell'I.F.F., stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.G. per la zona omogenea interessata.

Ai sensi dell'art.7 della L.R. 11 settembre 1986, n°19, la costruzione delle serre effettuata con l'osservanza delle disposizioni della medesima legge (richiamate peraltro 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.

#### **Art.149 - Progetti per la costruzione di serre - rilascio permesso di costruire.**

Chiunque intenda procedere alla costruzione di serre deve rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata dai seguenti elaborati e documenti:

- 1) - stralcio dello strumento urbanistico generale relativo all'area interessata dall'intervento;
- 2) - certificato catastale ed estratto autentico del foglio di mappa relativo, rilasciati in data non anteriore a sei mesi;

- 3) - 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.16;
- 4) - prospetti dell'impianto ed almeno due sezioni significative, in scala non inferiore ad 1/100, contenente le indicazioni circa il rispetto delle prescrizioni tecniche di cui al precedente art.16;
- 5) - relazione tecnica con indicazione del programma agricolo.
- 6) - 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 L.R. 11 settembre 1986, n°19, deve essere richiesta, ai sensi dell'art.8 della medesima legge, *il permesso di costruire, che verrà rilasciato* ai sensi della normativa vigente anche in deroga alle disposizioni della predetta L.R. n°19/'86.

### **Art.150 - Serre con copertura solo stagionale.**

Le serre con copertura solo stagionale devono avere copertura e superfici di involucro realizzate con materiali plastici o similari, comunque diversi dal vetro, che consentano il passaggio della luce.

La costruzione delle serre con copertura solo stagionale è subordinata *D.I.A.*.

## **CAPITOLO DICIOTTESIMO**

### **DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

#### **Art. 151 - Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico.**

La sosta continuata, per un periodo superiore a cinque giorni consecutivi, di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento deve essere autorizzata dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* ed avvenire su 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 dei veicoli circolanti, la sosta sulle vie e sugli spazi pubblici può essere autorizzata per un periodo massimo di trenta giorni; dopo tale periodo le roulotte ed i veicoli di cui sopra devono essere rimossi e ricoverati in apposite aree pubbliche o private. In caso di inadempienza il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può disporre la rimozione del veicolo. Trascorso un congruo periodo di tempo, tale da giustificare l'uso della roulotte o del veicolo attrezzato per il pernottamento, l'autorizzazione può essere ripetuta.

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

#### **Art.152 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili.**

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita di giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar, ecc.), nonché destinate a ricovero di automezzi ed attrezzi, a magazzino, ecc., di strutture gonfiabili per usi diversi



(copertura di piscine o altri impianti sportivi, ecc.), di tendoni o similari per spettacolo, rappresentazioni, ecc., è soggetta ad autorizzazione da parte del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* , 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 del Responsabile dei Servizi d'igiene della A.S.L.; l'autorizzazione è subordinata al rilascio da parte dell'interessato di un atto di rinuncia al plus-valore nonché di un atto di impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese e senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione, in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa, con garanzia fidejussoria per l'eventuale rimozione dell'opera da parte del Comune.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele ovvero al parere della Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*).

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 (ruolottes e "case mobili") se non nelle aree destinate negli strumenti urbanistici a tale scopo, secondo le norme in essi espressamente previste, e secondo quanto contenuto nel precedente capitolo settimo (parte II<sup>a</sup>).

### **Art.153 - 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 ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'aerazione di locali abitabili e purché la larghezza libera del marciapiede non risulti, comunque, inferiore a m.1,50. E' opportuno che, dal lato dove si effettua il servizio 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 paronamiche.

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

Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Nel caso di più richieste per l'installazione di strutture trasferibili nella stessa località, da destinare ad usi diversi, dette strutture devono essere collocate tra di loro ad una distanza minima pari all'altezza massima.

Le installazioni di tendoni e similari e di strutture gonfiabili possono essere autorizzate su aree tali da non provocare impedimenti per il normale andamento del traffico. Dette aree devono garantire uno spazio per il parcheggio adeguato al tipo di struttura e relativa capienza ed essere ubicate in maniera che l'installazione richiesta non arrechi disturbo, sia sotto il profilo dell'igiene che della rumorosità, nei confronti delle abitazioni o attrezzature di servizio.

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

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

#### **Art.154 - 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 sempre che, a giudizio del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* e sentito il Responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L., essi non costituiscano degrado ambientale o pericolo per l'incolumità delle persone, e non alterino i caratteri paesaggistici, ambientali e del paesaggio agricolo.

Nelle zone agricole sono tassativamente vietati impianti di demolizione 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle condizioni innanzi esposte, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **Art.155 - 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 *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, 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 o Responsabile dell'U.T.C.* , sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), 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 del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, 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 o Responsabile dell'U.T.C.*, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), 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 perché il suolo stesso non subisca danneggiamento e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Il rilascio delle autorizzazioni di cui ai commi precedenti è subordinato al pagamento delle relative tasse ed il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 o Responsabile dell'U.T.C.*, al reinterro del sottosuolo entro i termini e con le modalità che saranno stabilite dall'Ufficio Tecnico Comunale competente.

### **Art.156 - Esposizione a cielo libero di veicoli e merce 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 o Responsabile dell'U.T.C.*, 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 stabiliti per le fiere ed i mercati.

### **Art.157 - 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 delle demolizioni, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, sentito del Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L..

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 inadeguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

### **Art.158 - 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 abilitato, designato dal Comune ed 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 pubblico, nonché entro un raggio di 300 m. dall'area 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 ed i criteri di misurazione e di valutazione, con l'indicazione dei mezzi tecnici mediante i quali si intende procedere all'estrazione e alla eventuale installazione di apparecchiature o strumenti di prova, fermo restando l'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo.

Il rilascio dell'autorizzazione è, in ogni caso, subordinato alla assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- 1) - permettere l'attingimento di acque dal pozzo per la estinzione di incendi, senza pretendere alcun compenso;
- 2) consentire il prelievo dell'acqua da parte del Comune per le esigenze della popolazione, qualora dovesse essere disposta, per qualsiasi causa la chiusura dell'acquedotto comunale o dovesse verificarsi una diminuzione della relativa portata, ad un prezzo per metro cubo non

superiore ad un decimo del canone vigente per le utenze domestiche rapportato del pari al metro cubo.

L'autorizzazione può essere temporaneamente sospesa o revocata a giudizio insindacabile del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, sentito il Responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L., qualora si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idrogeologico del territorio e quando il pozzo sia causa di diminuzione del flusso dell'acquedotto pubblico e delle fontane o sorgenti soggette a pubblico uso, oppure risulti inquinato, nonché nei casi in cui sia possibile assicurare il rifornimento idrico mediante allacciamenti all'acquedotto pubblico 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 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, nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Per l'estrazione ed utilizzazione delle acque sotterranee valgono, comunque, le disposizioni di cui alla legge regionale 19 dicembre 1983, n°24.

### **Art.159 - Taglio dei boschi.**

Il taglio dei boschi o di alberature ad alto fusto è subordinato alla osservanza delle prescrizioni dell'art.25 delle Norme di Attuazione del P.R.G. e deve essere preventivamente autorizzato dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* 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 e allo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono esclusi dall'osservanza della disciplina di cui al comma precedente i tagli delle altre colture industriali del legno già regolamentate, nonché i tagli necessari per evitare il

deterioramento delle piante, la ceduazione, i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole.

### **Art.160 - 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 o Responsabile dell'U.T.C.*, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*), e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

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

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento delle relative tasse.

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

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

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

Devono inoltre essere osservate le disposizioni contenute nei precedenti articoli 76 e 92.

### **Art.161 - Impianti di captazione dell'energia alternativa.**

Per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è ammessa, previa autorizzazione del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, l'installazione di impianti per la



captazione dell'energia alternativa (solare, eolica, ecc.) per uso di riscaldamento o altro, in base a progetti redatti da tecnico abilitato 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.

## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

## CAPITOLO DICIANNOVESIMO

### CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA SANZIONI

#### **Art.162 - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Procedure repressive di attività irregolari.**

*Il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto e 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 dai titoli abilitativi.*

*Il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., quando accerti l'inizio 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 18/4/1962 n°167 e s. m. e i., provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratta di aree assoggettate alla tutela del Dec. Lgs.vo 22/1/2004 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.*

*Fermo restando l'ipotesi di cui al precedente comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C., ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.*

L'ordinanza di sospensione ed i provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, per mezzo di messo comunale o di ufficiale giudiziario, al proprietario ed all'eventuale avente titolo, intestatario *del permesso di costruire o D.I.A.*, al costruttore ed al direttore dei lavori.

Qualora si verifichi l'inosservanza dell'ordine di sospensione, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al comma precedente.

I sigilli sono sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate al titolare della concessione edilizia e riscosse a norma del R.D. 14 aprile 1910 n°639.

Nei 45 giorni successivi alla notifica della ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare *permesso di costruire o D.I.A.*, ovvero risulti non conforme a leggi, regolamenti e prescrizioni degli strumenti urbanistici, ancorché fornita di *permesso di costruire o D.I.A.*, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* emette i provvedimenti definitivi, sentiti il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale e la Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale (*ove istituita*).

Decorso il termine di cui al comma precedente, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* deve comunicare i provvedimenti definitivi anche all'Intendenza di Finanza, agli enti erogatori di servizi pubblici ed all'Assessore Regionale alla Urbanistica, per i relativi provvedimenti di competenza.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito *il permesso di costruire / D.I.A.* ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta

Regionale ed al *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, il quale verifica entro 30 giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Il sistema di vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione, deve essere predisposto dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* anche mediante programmati sopralluoghi di funzionari ed agenti comunali sull'intero territorio con frequenze - non superiori ad una massimo di quindici giorni - differenziate in relazione alla suscettività dei siti a subire a subire modificazioni. Al fine di prevenire l'edificazione abusiva, dai funzionari o agenti comunali che eseguono i sopralluoghi devono essere redatte apposite relazioni che, raccolte e sottoposte al visto del Dirigente dell'U.T.C., sono trasmesse al Sindaco.

#### **Art.163 - Opere di amministrazioni statali.**

Per le opere eseguite di amministrazioni statali, qualora ricorrano le ipotesi di cui al precedente art.162, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, informa immediatamente la Regione e il Ministro *delle infrastrutture e dei trasporti*, al quale compete, d'intesa con il Presidente della Giunta Regionale, la adozione dei provvedimenti previsti dal *precedente art.162*.

#### **Art.164 - Responsabilità del titolare *del permesso di costruire*, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, *nonché del progettista per opere subordinate a D.I.A.***

Il titolare *del permesso di costruire o della D.I.A.*, il committente, il costruttore ed il direttore dei lavori, *nonché il progettista per le opere soggette a D.I.A.*, sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente capitolo, *secondo quanto disposto dall'art.29 del D.P.R. n°380/2001*.

## **Art.165 - Opere eseguite in assenza di *permesso di costruire*, in totale difformità o con variazioni essenziali.**

Sono opere eseguite in totale difformità *dal permesso di costruire* quelle 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.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, accertata l'esecuzione di opere in assenza di *permesso di costruire*, in totale difformità dal medesimo ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell'art.32 *del D.P.R. n°380/2001*, e del successivo art.166 del presente Regolamento, ingiunge la demolizione.

Se il proprietario, o il responsabile dell'abuso, non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 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 10 volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

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

L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi urbanistici o ambientali.

Per le opere abusivamente eseguite 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.

Il Segretario comunale redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria competente, al Presidente della Giunta Regionale e, tramite la Prefettura, al ministro *delle Infrastrutture e dei Trasporti*.

Per le opere abusive di cui al presente articolo, il giudice, con la sentenza di condanna per il reato di cui all'articolo 44 del D.P.R. n°380/2001, ordina la demolizione delle opere stesse se ancora non sia stata altrimenti eseguita.

### **Art.166 - Determinazione delle variazioni essenziali.**

Sono variazioni essenziali al progetto approvato quelle di seguito indicate, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle condizioni stesse:

- a) - il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso, superiore almeno al 50% della superficie utile, con la realizzazione di opere edilizie che non rientrino nella previsione dell'art.26 della legge 28 febbraio 1985, n°47 *e s. m. e i.*;
- b) - l'aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc., oltre il 10% per edifici da 501 a 1000 mc., oltre il 5% per edifici da 1001 a 5000 mc., oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5000 mc. rispetto a quella del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino a 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1500 mq. e di oltre il 2,50 % per edifici aventi superfici di solaio maggiori. Ai fini delle presenti disposizioni la superficie del solaio

è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura;

c) - le modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli dei punti a) e b), che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonché del presente regolamento comunale, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione all'area di pertinenza;

d) - il mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art.31 della legge 5 agosto 1978, n°457.

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.

Gli interventi di cui al precedente primo comma, 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 della concessione ai sensi e per gli effetti degli articoli *31 e 44 del D.P.R. n°380/2001*. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.

### **Art.167 - Interventi di ristrutturazione edilizia *in assenza di permesso di costruire o in totale difformità.***

*Per gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10, comma 1, del D.P.R. n°380/2001, eseguiti in assenza di permesso di costruire (o in totale difformità dello stesso), per gli interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di D.I.A. (o in totale difformità della stessa), si applicano le disposizioni dell'art.33 del medesimo D.P.R. n°380/2001.*



### **Art.168 – Interventi eseguiti in assenza o in difformità della D.I.A..**

*La realizzazione di interventi edilizi di cui all'art.22, commi 1 e 2 del D.P.R. n°380/2001, in assenza della o in totale difformità dalla D.I.A., comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.37 dello stesso D.P.R. n°380/2001.*

### **Art.169 - Annullamento del permesso di costruire.**

In caso di annullamento *del permesso di costruire*, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la restituzione in pristino, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato *dall'Agenzia del Territorio*. La valutazione *dell'Agenzia* è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorsi i termini di impugnativa.

L'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria irrogata produce i medesimi effetti *del permesso di costruire in sanatoria*, di cui all'art.22 del D.P.R. n°380/2001.

*Entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni e d 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, secondo quanto disposto dall'art.39 del D.P.R. n°380/2001.*

### **Art.170 - Opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire.**

Le opere eseguite in parziale difformità *del permesso di costruire o D.I.A.* sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso o del proprietario entro il termine congruo, fissato dalla relativa ordinanza del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*. Dopo tale termine sono demolite a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978 n°392, della parte dell'opera realizzata in difformità *dal permesso di costruire o D.I.A.*, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura *dell'Agenzia del Territorio*, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

### **Art.171 - Accertamento di conformità.**

*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità dallo stesso, ovvero in assenza di D.I.A. nelle ipotesi di cui all'art.22 – comma 3 del D.P.R. n°380/2001 o in difformità dalla stessa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31- comma 3, 33 – comma 1, 34 – comma 1 del medesimo D.P.R. n°380/2001, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o il proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistico-edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.*

*Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in maniera doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art.16 del D.P.R. n°380/2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

*Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente o Responsabile dell'U.T.C. si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende respinta.*

## **Art.172 - Opere eseguite su suoli di proprietà dello stato o di enti pubblici.**

Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da quelli di cui *all'art.28 del D.P.R. n°380/2001*, in assenza di *permesso di costruire o D.I.A.*, ovvero in totale o parziale difformità dai medesimi, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato, o di enti pubblici, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

La demolizione è eseguita a cura del Comune ed a spese dei responsabili dell'abuso.

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

## **Art.173 - Varianti in corso d'opera.**

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli precedenti nel caso di realizzazioni di varianti, purché esse siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti, *non in contrasto con quelli adottati, e siano conformi* al presente Regolamento Edilizio, *con particolare riguardo all'art.28 dello stesso.*

*Si applicano comunque le disposizioni del D.P.R. n°380/2001.*

## **Art.174 – Riscossione.**

I contributi, le sanzioni e le spese di cui *ai Titoli II e IV della parte prima del D.P.R. n°380/2001*, sono riscossi secondo le norme vigenti in materia di riscossione coattiva delle entrate dell'ente procedente.

## **Art.175 - Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio - Atti di disposizione tra vivi - Certificato di destinazione urbanistica.**

Si ha lottizzazione abusiva di terreno a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica o 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.

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 costituiscono 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.

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* entro il termine perentorio di 30 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.

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.

Nel caso in cui il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreno a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel primo comma dell'art.29 del D.P.R. n°380/2001 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.

Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del Comune il cui *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* deve provvedere alla demolizione delle opere.

*In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'art.31 – comma 8 del D.P.R. n°380/2001.*

Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento di sospensione di cui al precedente quinto comma 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 Responsabile dell'U.T.C.* .

*Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti Uffici del Catasto dopo il 17/3/1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni tra 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.*

### **Art.176 - Opere interne – sanzioni.**

Le sanzioni di cui all'articolo 10 della legge 28 febbraio 1985, n°47 e s. m. e i., si applicano anche nel caso di mancata presentazione della denuncia di inizio attività di cui all'art.8 del presente Regolamento Edilizio.

### **Art.177 - Demolizione di opere.**

In tutti i casi in cui la demolizione deve avvenire a cura del Comune, essa è disposta dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* su valutazione tecnico-economica approvata dalla Giunta Comunale.

I relativi lavori sono affidati, anche a trattativa privata, ad imprese tecnicamente e finanziariamente idonee.

Nel caso di impossibilità di affidamento dei lavori, il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.* ne dà notizia all'*Ufficio Territoriale del Governo*, il quale provvede alla demolizione con i mezzi a disposizione della pubblica amministrazione, ovvero tramite impresa *finanziariamente e tecnicamente idonea* se i lavori non siano eseguibili in gestione diretta.

*Qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive è possibile 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 fra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ed il Ministero della Difesa.*

*E' in ogni caso ammesso il ricorso a procedure negoziate aperte, per l'aggiudicazione di contratti d'appalto per demolizioni da eseguirsi all'occorrenza.*

### **Art.178 - Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione.**

Il mancato versamento, nei termini di legge, del contributo di concessione di cui all'art.16 del D.P.R. n°380/2001 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art.42 del medesimo D.P.R..

### **Art.179 - Altre sanzioni amministrative.**

Ai sensi dell'art.47 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, le violazioni delle prescrizioni e dei divieti della

medesima L.R. n°56/'80 e del presente Regolamento Edilizio comportano le seguenti sanzioni amministrative:

- a) - per l'apertura di strade e/o modificazioni dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da € 516,46 a € 25.822,84, salvo le sanzioni di cui al successivo art.181;
- b)- per la mancata richiesta di autorizzazione alla abitabilità o usabilità della costruzione, di cui all'art.34 della L.R. n°56/'80 e all'art.36 del presente Regolamento Edilizio - entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori - o per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa *certificazione*, il pagamento da € 51,65 a € 5.164,57;
- c) - per il mutamento della destinazione d'uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o di regolamenti vigenti, il pagamento da € 51,65 a € 2.582,28;
- d) - per la rimozione dei sigilli di cui all'art.41 della L.R. n°56/'80, il pagamento da € 516,46 a € 5.164,57;
- e) - per il mancato rispetto della ordinanza di sospensione il pagamento da € 516,46 a € 2.582,28.

### **Art.180 - Disposizioni generali sulle sanzioni amministrative.**

Ai sensi dell'art.48 della legge regionale 31 maggio 1980, n°56, le sanzioni amministrative non sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

La sanzione amministrativa viene comminata dal *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, entro i limiti previsti dalla stessa L.R. n°56/'80 e richiamati nel presente Regolamento Edilizio, ed in ragione dell'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

La riscossione della somma prevista nell'ingiunzione di pagamento avviene a norma *delle vigenti disposizioni legislative.*

Le somme introitate a titolo di sanzione amministrativa sono destinate al fondo di cui all'art.12 della legge 28 gennaio 1977 n°10.

### **Art.181 - Sanzioni penali.**

Salvo che il fatto costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, si applicano *gli articoli 44 e 45 del D.P.R. n°380/2001*.

### **Art.182 - Aziende erogatrici di servizi pubblici.**

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di *permesso di costruire o D.I.A...*  
*Si applicano le disposizioni di cui all'art.48 del D.P.R. n°380/2001.*



## CAPITOLO VENTESIMO

### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### **Art. 183 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.**

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento Edilizio, devono essere apportate le migliorie igieniche che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono tra l'altro la eliminazione di locali igienici non idonei, pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Responsabile dei servizi di igiene della A.S.L. può dichiarare *inagibile*, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

#### **Art.184 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti.**

Gli edifici esistenti, che non rispondano alle prescrizioni del presente Regolamento, in tutto o in parte, devono, in caso di opere di manutenzione, di ristrutturazione o restauro, adeguarsi alle norme igienico ed edilizie vigenti.

Il *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, per motivi di pubblico interesse, sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia (*ove istituita*) e, se del caso, l'Autorità regionale competente, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc. deve comunque essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed

indifferibile, in occasione di opere di manutenzione, ristrutturazione e restauro degli edifici o delle parti in questione.

### **Art.185 - Occupazioni già esistenti nel sottosuolo di aree pubbliche o in spazi soggetti a pubblico transito.**

Tutti coloro che hanno occupato il sottosuolo di aree pubbliche o di spazi soggetti al pubblico transito, senza autorizzazione del Comune, devono entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, chiedere, a sanatoria, il rilascio della prescritta autorizzazione.

In particolare, per quanto riguarda cunicoli e simili attualmente esistenti nel sottosuolo, il richiedente deve allegare alla domanda i necessari elaborati per individuare la esatta posizione e dimensione del volume interrato, nonché le quote in cui si sviluppa entro terra.

L'autorizzazione delle occupazioni del sottosuolo di cui al precedente comma è, tra l'altro, subordinata all'assunzione da parte del richiedente dei seguenti impegni:

- a) - eseguire, a sua cura e spese, le opere di consolidamento e di manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture, strutture e manufatti ritenuti necessari dal Comune a garanzia della stabilità del suolo e degli edifici sovrastanti e adiacenti, e per evitare infiltrazioni di acque meteoriche o provenienti da eventuali rotture delle reti delle fognature e dell'acquedotto, acconsentendo a tal fine alle ispezioni periodiche degli agenti e dei funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- b) - esonerare il Comune da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare ai terzi eventualmente da qualche cedimento del terreno o dal crollo delle coperture e delle strutture ed a ripristinare, in tali casi, senza alcun indugio il piano stradale e le altre strutture ed attrezzature pubbliche e private danneggiate;
- c) - rinunciare a qualsiasi compenso o risarcimento da parte del Comune per danni che il richiedente stesso dovesse subire per eventuali infiltrazioni di acque meteoriche o di liquidi

provenienti da fognatura o dalla rete dell'acquedotto, nonché per lavori eseguiti dal Comune sullo spazio sovrastante o in conseguenza del traffico veicolare;

d) - procedere, in caso di pubblico interesse e su richiesta del *Dirigente o Responsabile dell'U.T.C.*, al reinterro del sottosuolo, entro i termini e con le modalità che saranno stabiliti dal Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale competente.

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

#### **Art.186 - Opere già concesse o autorizzate.**

Le opere ed i lavori già *dotati di titolo edilizio per la esecuzione* e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

Tutte le autorizzazioni di cui al precedente capitolo diciannovesimo - parte quarta - devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate, entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con le norme dello stesso.

#### **Art.187 - Norme abrogate.**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

#### **Art.188 - Entrata in vigore del presente regolamento edilizio.**

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione a norma delle disposizioni legislative vigenti.

***Art. 189 – Rapporto tra regolamento edilizio e legislazione o normative sopraordinate.***

*Le disposizioni legislative statali o regionali e le normative ed i regolamenti emanati da enti sopraordinati a quello comunale, prevalgono sulle norme del presente regolamento, sempre ch , per l'applicazione delle stesse non sia dovuto uno specifico recepimento da parte dell'Amministrazione Comunale.*

# INDICE

## PARTE PRIMA DISPOSIZIONI GENERALI

### **CAPITOLO PRIMO: Norme Preliminari**

- Art. 1** Contenuto ed ambito di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2** Definizione degli interventi attinenti l'attività edilizia
- Art. 3** Definizione degli indici e parametri urbanistici
- Art. 4** Definizione degli indici e parametri edilizi
- Art. 5** Distanze e distacchi
- Art. 6** Spazi interni degli edifici
- Art. 7** Opere soggette a permesso di costruire
- Art. 8** Opere soggette a Denuncia di inizio di attività
- Art. 9** Opere e lavori eseguibili senza permesso di costruire o D.I.A.
- Art. 10** Opere e lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 11** Contributo per il rilascio del permesso di costruire

### **CAPITOLO SECONDO - Formazione, attribuzione e funzionamento della commissione urbanistico-edilizia**

- Art. 12** Composizione della Commissione Urbanistico-Edilizia
- Art. 13** Compiti della Commissione Urbanistico-Edilizia

**Art. 14** Funzionamento della Commissione Urbanistico-Edilizia

### **CAPITOLO TERZO - Richiesta e istruttoria delle pratiche edilizie**

**Art. 15** Richiesta di permesso di costruire

**Art. 16** Documenti a corredo della domanda di permesso di costruire

**Art. 17** Domanda e documentazione per D.I.A.

**Art. 18** Sportello unico per l'edilizia

**Art. 19** Presentazione e accettazione delle domande di permesso di costruire o D.I.A.

**Art. 20** Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

**Art. 21** Pubblicità degli atti

### **CAPITOLO QUARTO - Rilascio, condizioni e validità dei permessi di costruire e delle denunce di inizio di attività.**

**Art. 22** Rilascio dei permessi di costruire

**Art. 23** Efficacia e validità dei permessi di costruire – Responsabilità

**Art. 24** Decadenza, rinnovo ed annullamento dei permessi di costruire

**Art. 25** Deroghe

**Art. 26** Modalità per le D.I.A.

**Art. 27** Annullamento delle D.I.A.

**Art. 28** Varianti al progetto approvato oggetto di permesso di costruire o D.I.A.

**Art. 29** Ricorso del richiedente al TAR

### **CAPITOLO QUINTO - Esecuzione dei permessi di costruire**

**Art. 30** Inizio dei lavori e formalità da esperire

**Art. 31** Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

**Art. 32** Campionature delle tinte e dei rivestimenti

**Art. 33** Interruzione dei lavori

**Art. 34** Ultimazione del rustico e dei lavori

**Art. 35** Inadempienza delle disposizioni regolamentari

**Art. 36** Certificato di agibilità

#### **CAPITOLO SESTO - Garanzia della pubblica incolumità**

**Art. 37** Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

**Art. 38** Occupazione temporanea di suolo pubblico per la formazione di cantiere

**Art. 39** Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

**Art. 40** Responsabilità degli esecutori di opere

**Art. 41** Manomissioni del suolo stradale

## **PARTE SECONDA**

### **PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE E COSTRUTTIVE**

#### **CAPITOLO SETTIMO - Prescrizioni igienico-edilizie**

**Art. 42** Salubrità del terreno

**Art. 43** Isolamento dall'umidità

**Art. 44** Isolamento termico - Isolamento fonico

**Art. 45** Classificazione delle acque

**Art. 46** Modalità di scarico delle acque

**Art. 47** Impianti provvisori di smaltimento sul suolo

**Art. 48** Rifornimento idrico

**Art. 49** Impianto elettrico - Norme per la sicurezza degli impianti

**Art. 50** Deposito temporaneo di rifiuti solidi

**Art. 51** Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

**Art. 52** Impianti speciali

**Art. 53** Impianti per le lavorazioni insalubri

#### **CAPITOLO OTTAVO - Prescrizioni antincendio**

**Art. 54** Norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione

**Art. 55** Centrali termiche

**Art. 56** Autorimesse

**Art. 57** Impianti idrici di difesa antincendi

**Art. 58** Certificato prevenzione incendi

**Art. 59** Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

**Art. 60** Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

**Art. 61** Rinvio a leggi particolari

#### **CAPITOLO NONO - Caratteristiche dei locali per l'agibilità**

**Art. 62** Classificazione dei locali

**Art. 63** Caratteristiche dei locali

**Art. 64** Classificazione dei piani

**Art. 65** Soffitti inclinati e soppalchi

**Art. 66** Piani seminterrati

**Art. 67** Piani interrati

**Art. 68** Sottotetti

**Art. 69** Locali integrativi per la residenza



## **CAPITOLO DECIMO - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie**

- Art. 70** Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle "barriere architettoniche"
- Art. 71** Criteri generali di progettazione per garantire la accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità
- Art. 72** Elaborati tecnici - Cogenza delle prescrizioni - Verifiche
- Art. 73** Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati
- Art. 74** Spazi esterni - Percorsi pedonali - Parcheggi – Criteri di progettazione per l'accessibilità
- Art. 75** Unità ambientali e loro componenti - Criteri di progettazione per l'accessibilità
- Art. 76** Scale e rampe - Criteri di progettazione per l'accessibilità
- Art. 77** Ascensori - Servoscala e piattaforme elevatrici - Criteri di progettazione per l'accessibilità
- Art. 78** Autorimesse - Criteri di progettazioni per l'accessibilità
- Art. 79** Segnaletica - Raccordi con la normativa antincendio
- Art. 80** Accessibilità nelle strutture sociali, negli edifici sedi di aziende o imprese soggette al collocamento obbligatorio e nelle sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- Art. 81** Accessi - Piattaforme di distribuzione
- Art. 82** Impianti telefonici
- Art. 83** Criteri di progettazione per la visitabilità
- Art. 84** Criteri di progettazione per la adattabilità

## **CAPITOLO UNDICESIMO - Prescrizioni varie per i materiali da costruzione, i caratteri esterni degli edifici e l'arredo urbano**

- Art. 85** Norme di buona costruzione
- Art. 86** Zoccolature

- Art. 87** Elementi aggettanti
- Art. 88** Allineamento degli edifici
- Art. 89** Intercapeдини
- Art. 90** Coperture - Volumi tecnici
- Art. 91** Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 92** Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili
- Art. 93** Marciapiedi e porticati
- Art. 94** Recinzioni
- Art. 95** Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua
- Art. 96** Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo
- Art. 97** Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 98** Tinteggiature e rivestimenti
- Art. 99** Antenne radiotelevisive
- Art.100** Decoro e arredo urbano
- Art.101** Mostre, vetrine e insegne in genere
- Art.102** Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art.103** Tabelle e numeri civici
- Art.104** Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale
- Art.105** Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico
- Art.106** Zone verdi e a parchi
- Art.107** Parcheggi

## **CAPITOLO DODICESIMO - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali**

**Art.108** Norme edilizie

**Art.109** Norme igieniche

**Art.110** Impianto di riscaldamento e acqua calda

**Art.111** Manutenzione delle abitazioni rurali

**Art.112** Collegamenti alla viabilità

**Art.113** Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

**Art.114** Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

**Art.115** Ispezione del Responsabile dei servizi d'igiene della A.S.L. - Sanzioni

**Art.116** Stalle e concimaie

## **PARTE TERZA**

### **STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI**

## **CAPITOLO TREDICESIMO - Strumenti di pianificazione temporale**

**Art.117** Finalità e contenuti del Programma Pluriennale di attuazione

**Art.118** Interventi nei tessuti edificati

**Art.119** Dimensionamento del Programma Pluriennale di attuazione

**Art.120** Elaborati del Programma Pluriennale di attuazione

**Art.121** Formazione dei P.P.A. successivi al primo

**Art.122** Interventi consentiti nelle zone agricole e al di fuori del P.P.A.

**Art.123** Concessioni in caso di decadenza del P.P.A.

**Art.124** Adeguamento oneri di urbanizzazione

## **CAPITOLO QUATTORDICESIMO - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica**

**Art.125** Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica

**Art.126** Piano Particolareggiato

**Art.127** Piano di Recupero di iniziativa pubblica

**Art.128** Progetti di massima di strumenti urbanistici esecutivi

## **CAPITOLO QUINDICESIMO - Strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata**

**Art.129** Interventi urbanistici preventivi di iniziativa privata

**Art.130** Piano di Lottizzazione

**Art.131** Contenuto delle convenzioni

**Art.132** Formazione ed approvazione del Piano di Lottizzazione

**Art.133** Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione

**Art.134** Sanzioni convenzionali per inosservanza degli obblighi - Svincoli della cauzione

**Art.135** Modalità per lo scomputo del contributo per opere di urbanizzazione - Divieto di compensazione

**Art.136** Permessi di costruire nell'ambito delle lottizzazioni

**Art.137** Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

**Art.138** Piani di Recupero di iniziativa privata

## **PARTE QUARTA**

### **CAVE - SERRE E DISCIPLINA DELLE ALTRE AUTORIZZAZIONI**

#### **CAPITOLO SEDICESIMO - Norme per la disciplina dell'attività delle cave**

**Art.139** Attività di cava

**Art.140** Autorizzazione alla ricerca

**Art.141** Autorizzazione alla coltivazione

**Art.142** Sospensione dei lavori di coltivazione

**Art.143** Decadenza e revoca dell'autorizzazione alla coltivazione

**Art.144** Collaudo di lavori di coltivazione

**Art.145** Regime transitorio per le attività delle cave

#### **CAPITOLO DICIASSETTESIMO - Disciplina per la costruzione delle serre**

**Art.146** Definizione di serre

**Art.147** Aree ove non è consentita la costruzione di serre

**Art.148** Norme tecniche per la costruzione delle serre

**Art.149** Progetti per la costruzione di serre - Rilascio del permesso di costruire

**Art.150** Serre con copertura solo stagionale

#### **CAPITOLO DICIOTTESIMO - Disciplina delle altre autorizzazioni**

**Art.151** Sosta continuata di roulotte e di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico

- Art.152** Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art.153** Criteri per il rilascio delle autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art.154** Depositi di materiali su aree scoperte
- Art.155** Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
- Art.156** Esposizione a cielo libero di veicoli e merce in genere
- Art.157** Accumuli e discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- Art.158** Trivellazione ed escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere
- Art.159** Taglio dei boschi
- Art.160** Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade pubbliche
- Art.161** Impianti di captazione dell'energia alternativa

## **PARTE QUINTA**

### **DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **CAPITOLO DICIANNOVESIMO - Controllo dell'attività Urbanistico-Edilizia - Sanzioni**

- Art.162** Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia - Procedure repressive di attività irregolari
- Art.163** Opere di amministrazioni statali
- Art.164** Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché del progettista per le opere subordinate a D.I.A.
- Art.165** Opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali
- Art.166** Determinazione delle variazioni essenziali

**Art.167** Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

**Art.168** Interventi eseguiti in assenza o in totale difformità dalla D.I.A.

**Art.169** Annullamento del permesso di costruire

**Art.170** Opere eseguite in parziale difformità del permesso di costruire

**Art.171** Accertamento di conformità

**Art.172** Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

**Art.173** Varianti in corso d'opera

**Art.174** Riscossione

**Art.175** Lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio - Atti di disposizione tra vivi - Certificato di destinazione urbanistica

**Art.176** Opere interne - Sanzioni

**Art.177** Demolizione di opere

**Art.178** Ritardato od omesso versamento del contributo afferente alla concessione

**Art.179** Altre sanzioni amministrative

**Art.180** Disposizioni generali sulle sanzioni amministrative

**Art.181** Sanzioni penali

**Art.182** Aziende erogatrici di servizi pubblici

## **CAPITOLO VENTESIMO - Disposizioni finali e transitorie**

**Art.183** Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

**Art.184** Adeguamento delle costruzioni preesistenti

**Art.185** Occupazioni già esistenti nel sottosuolo di aree pubbliche o in spazi soggetti a pubblico transito

**Art.186** Opere già concesse o autorizzate

**Art.187** Norme abrogate

**Art.188** Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio

**Art.189** Rapporto tra regolamento edilizio e legislazione o normative sopraordinate.