



COMUNE DI BITONTO

Provincia di Bari

PIANO REGOLATORE GENERALE ADEGUAMENTO ALLA L.R. 56/80

Tavola B

- Regolamento Edilizio Comunale -

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI ATTO GR N°2263 DEL 23/12/2003

Redattore:
ing. Mario Granieri
Dirigente Settore Territorio

stesura : giugno 1998
adeguamento GR 2263: maggio 2004

CAPITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI -

- Art. 1.1 - CONTENUTO E AMBITO DEL R.E. -
- Art. 1.2 - DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI -
- Art. 1.3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE -
- Art. 1.4 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE -
- Art. 1.5 - INTERVENTI SUSCETTIBILI DI SOLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
(D.I.A.) - OPERE SOGGETTE A RELAZIONE ASSEVERATA -
- Art. 1.6 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE, O
AUTORIZZAZIONE O D.I.A. -
- Art. 1.7 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA -
- Art. 1.8 - OPERE DI COMPETENZA DELLO STATO E OPERE SU AREE DEMANIALI -
- Art. 1.9 - SOGGETTI LEGITTIMATI -

CAPITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI -

Art. 1.1 - CONTENUTO ED AMBITO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO -

Il presente Regolamento Edilizio disciplina:

- la realizzazione delle nuove costruzioni;
- la conservazione e la modificazione del patrimonio edilizio esistente;
- la formazione e l'esecuzione dei piani urbanistici attuativi;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture generali;
- l'esecuzione delle opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale, fatta eccezione per le normali operazioni agricole.

Chiunque intenda procedere ai suddetti interventi deve:

- chiedere al Sindaco apposita concessione o autorizzazione, partecipando agli oneri relativi nella misura dovuta ai sensi delle leggi vigenti in materia;

- attenersi alle disposizioni:
 - ◇ del presente Regolamento Edilizio (R.E.);
 - ◇ di tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia di edilizia, urbanistica, tutela ed uso del territorio;

- attenersi alle previsioni e prescrizioni di cui alla cartografia e alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 1.2 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI -

Ai fini del presente regolamento si intende per COSTRUZIONE:

- qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o interessante il sottosuolo realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire una entità utilizzabile in qualsivoglia maniera, sempreché non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

1) Intervento di NUOVA COSTRUZIONE:

- le fabbriche nuove sorgenti su area libera;
- le nuove accessioni o sopraelevazioni di fabbricati esistenti;
- le maggiori consistenze utili ricavate a seguito di demolizioni e ricostruzioni ovvero di ristrutturazioni;

2) Intervento di RICOSTRUZIONE:

- qualsiasi intervento tendente alla riedificazione di una costruzione (o di parte di essa) demolita o crollata, purché non comporti il realizzo di una maggiore superficie utile, nel qual caso la consistenza relativa alla maggior superficie utile viene considerata nuova costruzione.

3) Intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

- qualsiasi intervento di trasformazione di un organismo edilizio per nuove esigenze funzionali che richieda un insieme sistematico di opere che possono anche modificare in tutto o in parte l'organismo edilizio stesso.
Quando le opere alterano la fisionomia originaria dell'edificio e cioè le caratteristiche volumetriche (sia formali che quantitative), la superficie lorda di piano complessiva, l'aspetto esterno, le destinazioni d'uso, gli interventi vengono assimilati - ai fini della concessione edilizia e degli obblighi ad essa connessi - ad interventi di ricostruzione e le maggiori consistenze utili ricavate vanno considerate come nuova costruzione.

4) Intervento di RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

- qualsiasi intervento di trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio che richieda un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale nel rispetto dei limiti utilizzativi (volumi e/o superfici lorde di piano) esistenti o previsti dalla strumentazione urbanistica vigente.

5) Intervento di RESTAURO SCIENTIFICO:

- complesso degli interventi rivolti alla conservazione ed al ripristino dei valori architettonici originari dell'organismo edilizio e precisamente:
 - ◇ il restauro di tutti gli elementi architettonici interni ed esterni senza alcuna modifica planimetrica o altimetrica degli stessi con operazioni di rimessa a nuovo e risanamento delle parti deteriorate, di consolidamento delle strutture ed eventualmente di sostituzione degli elementi non recuperabili;

- ◇ il ripristino dell'impianto distributivo originario dell'edificio e degli originari rapporti tra spazi coperti e spazi scoperti, previa analisi filologiche;
- ◇ la ricostruzione - sulla base di analisi e documentazioni storiche - delle parti di edificio crollate o demolite;
- ◇ l'eliminazione delle parti di edificio aggiunte ed incongrue sia all'impianto originario sia agli organici ampliamenti dello stesso;
- ◇ l'inserimento degli impianti tecnologici essenziali senza modifica della posizione dei principali elementi strutturali e nell'impianto distributivo originario.

6) Intervento di RESTAURO TIPOLOGICO:

- complesso degli interventi su unità edilizie fatiscenti o parzialmente crollate o demolite delle quali è possibile reperire sufficiente documentazione e sufficiente materiale iconografico della loro organizzazione tipologica originaria.

Tali interventi comprendono:

- ◇ il ripristino degli originari collegamenti verticali ed orizzontali di uso comune quali androni, scale, porticati;
- ◇ il ripristino degli originari rapporti di forma, dimensioni e posizione tra spazi scoperti e coperti;
- ◇ il ripristino dell'originaria disposizione dei muri portanti e dell'originario schema organizzativo delle facciate.

7) Intervento di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

- complesso degli interventi rivolti tanto alla conservazione e ripristino degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio originario quanto ad assicurarne la funzionalità per le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G. e quindi compatibili con la suddetta conservazione.

Tali interventi comprendono:

- ◇ tutte le operazioni ammesse per il restauro scientifico;
- ◇ tutte le operazioni ammesse per il restauro tipologico;
- ◇ parziali modifiche sui fronti interni sempreché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e vengano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico.

8) Intervento di MANUTENZIONE ORDINARIA:

- qualsiasi intervento che riguardi riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, ovvero che risulti necessario per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi comprendono:

- ◇ pulitura dei rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni ma senza alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- ◇ pulitura, riparazione, sostituzione e tinteggiatura degli infissi esterni, delle ringhiere, dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempreché non vi sia alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;
- ◇ rifacimento parziale dei rivestimenti esterni sempreché non vi sia alterazione dei materiali e delle tinte esistenti;

- ◇ riparazione o ammodernamento di impianti tecnici, compresi gli impianti tecnologici degli edifici industriali o artigianali, sempreché non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali;
- ◇ tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- ◇ riparazione di infissi interni, di grondaie, pluviali e canne fumarie;
- ◇ riparazione di pavimenti interni.

9) Intervento di MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

- qualsiasi intervento necessario per rinnovare e per sostituire parti anche strutturali di edifici esistenti ovvero per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e gli impianti tecnologici, sempreché tali opere non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Tali interventi comprendono:

- ◇ il rifacimento totale di intonaci, ringhiere, manti di copertura, pavimentazioni esterne nei casi in cui le suddette operazioni comportino modifica dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino l'uso di tecnologie diverse da quelle impiegate per le finiture esistenti;
- ◇ la destinazione ex-novo di locali a servizi igienici o tecnologici;
- ◇ le opere e le modifiche necessarie negli edifici industriali e artigianali al rinnovamento degli impianti produttivi o al loro adeguamento tecnologico sempreché non vi sia aumento della superficie utile o della produzione, non vengano compromesse le caratteristiche ambientali o paesaggistiche, non sopravvengano effetti negativi di natura igienica.

10) DISPOSIZIONE PLANIVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI:

- elemento costitutivo degli strumenti urbanistici esecutivi del P.R.G.

Rappresenta l'involucro massimo entro il quale devono essere contenuti i volumi edilizi definiti in sede di richiesta di concessione nel rispetto della cubatura consentita dallo strumento urbanistico.

Art. 1.3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE -

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio è subordinata alla previa concessione da parte dell'organo comunale competente.

In particolare è soggetta a concessione edilizia comunale l'esecuzione delle seguenti opere (sia che vengano realizzate con metodi costruttivi tradizionali che con metodi di prefabbricazione totale o parziale) e dei seguenti interventi come definiti all'art. 1.2 precedente:

- nuove costruzioni, ampliamenti di fabbricati esistenti, ricostruzioni, modifica, trasformazione strutturale od estetica, ristrutturazione, demolizione con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali, e agricoli quali capannoni, serre per la coltivazione di fiori e dei prodotti agricoli, cisterne, silos, tettoie, concimaie e simili;
- opere di consolidamento e sostegno dei terreni, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali di alto fusto, reinterri e scavi che alterino in modo sostanziale l'assetto dei luoghi;
- opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dal Comune.

Può tener luogo alla concessione edilizia la delibera con la quale, il progetto viene approvato o l'opera autorizzata; il progetto di tali opere dovrà, tra l'altro, essere corredato da una relazione a firma del progettista che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;

- opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti;
- opere di urbanizzazione primaria;
- impianti sportivi e relative attrezzature qualora abbiano carattere permanente e di pubblico interesse;
- costruzioni ed impianti relativi a campeggi o villaggi turistici;
- apertura di nuove cave o ampliamento di cave esistenti;
- costruzioni ed impianti relativi all'esercizio delle attività estrattive;
- costruzione, modifica, demolizione e ricostruzione di tombe, ossari, cappelle, edicole, monumenti funerari e manufatti in genere, all'interno delle zone cimiteriali.

Art. 1.4 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE -

Le opere ed attività di seguito specificate e quelle ad esse assimilabili sono soggette a semplice autorizzazione da parte dell'organo comunale competente da rilasciare con le procedure stabilite dalle leggi vigenti in materia e dal presente Regolamento:

- a) installazione di :
 - strutture precarie o gonfiabili;
 - strutture trasferibili;
 - tendoni o similari per spettacoli e rappresentazioni;
- b) occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato con depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto, sempreché non comportino trasformazione urbanistica del territorio;
- c) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- d) opere di manutenzione ordinaria nel solo caso in cui interessino:
 - immobili vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089 o inclusi nel "centro antico";
 - le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti (art. 7/2 legge 25/3/1982 n° 94);
- e) le opere e gli interventi di natura edilizia e urbanistica relativi allo smaltimento di liquami e fanghi nelle zone a ciò destinate (art. 2/8 legge 5/3/1982 n° 62);
- f) interventi su edifici esistenti riguardanti nuovi impianti, lavori, opere, installazioni, relativi alle energie rinnovabili e alla conservazione e al risparmio dell'energia (art. 5/2 legge 29/5/1982 n° 308);
- g) rampe ed ascensori esterni o manufatti che alterino la sagoma dell'edificio sempreché siano innovazioni da attuare in edifici privati esistenti e dirette al superamento delle barriere architettoniche (art. 7/2 legge 9/1/1989 n° 13);
- h) la realizzazione dei parcheggi di cui all'art. 9 della legge 22/3/1989 n° 122 nei limiti e con le modalità stabilite dallo stesso articolo;
- i) la demolizione degli edifici purché prevista dagli strumenti urbanistici vigenti o necessaria per accertare deficienze statiche ovvero preordinata a rendere libera un'area destinata - in tutto o in parte - a spazio pubblico o a servizio pubblico;
- l) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- m) opere ed attrezzature destinate ad attività sportive che non comportino creazione di volumetria e non abbiano il carattere di interesse pubblico;
- n) opere murarie per la revisione o installazione di impianti tecnologici necessarie sulla base di nuove disposizioni legislative;

- o) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/68, non modifichino la destinazione d'uso;

- p) reinterri e scavi che non modificano in modo sostanziale il territorio;

- q) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, cippi commemorativi;

- r) il collocamento o la modifica di tende aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

- s) installazione di chioschi, cabine, strutture accessorie di servizi di pubblico trasporto;

- t) le opere finalizzate alla realizzazione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche o private soggette a pubblico transito;

- u) trivellazione di pozzi per l'estrazione di acque sotterranee.

Art. 1.5 - INTERVENTI SUSCETTIBILI DI SOLA DENUNCIA DI INIZIO

ATTIVITA' (d.i.a.) -

Gli interventi di cui ai punti c), g), h) - purché trattasi di parcheggi di pertinenza realizzati nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato -, l), m), n), o) elencati nel precedente art. 1.4, possono essere oggetto di semplice denuncia di inizio attività come previsto dall'art. 2 comma 60 legge 662/96 e successive integrazioni e modificazioni. Tale facoltà può essere esercitata anche per varianti a concessioni edilizie già rilasciate e ancora valide ed efficaci, relative a costruzioni in corso e che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

L'esercizio di tale facoltà è consentito esclusivamente ove sussistano le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle prescrizioni di cui alle leggi 1089/39, 1497/39, 431/85 e 394/91, né a discipline dettate da strumenti urbanistici e volte espressamente alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
- b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

Sono inoltre soggetti a sola relazione asseverata le opere interne di cui all'art. 26 legge 47/85 secondo le specificazioni e le procedure disposte dallo stesso art. 26.

Art. 1.6 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O D.I.A. -

Non sono soggetti al rilascio della concessione o della autorizzazione di cui agli artt. 1.3 e 1.4 precedenti né alla previa denuncia di inizio attività di cui all'art. 1.5 precedente i seguenti lavori ed opere:

- opere di manutenzione ordinaria nel caso in cui non interessino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 o inclusi nel "Centro Antico";
- opere edilizie finalizzate alla eliminazione o al superamento delle barriere architettoniche all'interno degli edifici privati esistenti (art. 7/1 legge 9/1/1989 n. 13);
- opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- demolizione di opere abusive ordinata dal Sindaco in applicazione delle leggi vigenti in materia;
- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada.

Art. 1.7 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA -

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva solo quelle opere provvisorie e di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario dell'immobile interessato di darne immediata comunicazione al Sindaco e di munirsi sollecitamente di idoneo titolo abilitante per la realizzazione delle opere di cui sopra.

Art. 1.8 - OPERE DI COMPETENZA DELLO STATO ED OPERE SU AREE

DEMANIALI -

Ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 24/7/1977 n. 616 per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici ed edilizi - ad eccezione delle opere destinate alla difesa militare - è fatto dallo Stato d'intesa con la Regione Puglia.

Per quanto concerne la localizzazione e la scelta dei tracciati delle opere pubbliche di interesse statale - da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti - la progettazione di massima ed esecutiva, in caso di non conformità con le previsioni e prescrizioni dei piani urbanistici ed edilizi vigenti, è fatta dalle Amministrazioni Statali competenti d'intesa con la Regione e sentiti da questa preventivamente i Comuni interessati.

Art. 1.9 - SOGGETTI LEGITTIMATI -

Sono soggetti legittimati a richiedere l'esecuzione di opere e lavori di cui ai precedenti artt. i seguenti:

- Il proprietario dell'area edificatoria;
- Il superficiario del suolo;
- L'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi;
- L'usufruttuario e i titolari di diritto d'uso e di abitazione limitatamente agli interventi di manutenzione e restauro conservativo;
- I titolari di diritti reali di servitù limitatamente agli interventi indispensabili all'esercizio del diritto;
- Il locatario limitatamente alla manutenzione straordinaria urgente;
- L'affittuario agrario e il concessionario di terre incolte limitatamente ai miglioramenti ai fabbricati rurali ed alla casa di abitazione;
- Chi sia beneficiario dell'occupazione d'urgenza;
- Il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
- Il concessionario di beni demaniali previo assenso dell'Ente a cui il bene appartiene;
- Il curatore limitatamente agli interventi di manutenzione e restauro conservativo;
- Il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive;
- Il rappresentante legale degli aventi titolo sopra indicati o chi abbia avuto dagli stessi formale delega, procura o mandato.

CAPITOLO 2° - CONCESSIONI EDILIZIE -

- Art. 2.1 - RICHIESTA DI CONCESSIONE --
- Art. 2.2 - PRESENTAZIONE - ACCETTAZIONE - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA DI CONCESSIONE -
- Art. 2.3 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE -
- Art. 2.4 - EFFICACIA - VALIDITA' E VOLTURA DELLE CONCESSIONI -
- Art. 2.5 - DECADENZA E RINNOVO DELLE CONCESSIONI -
- Art. 2.6 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA -
- Art. 2.7 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO -
- Art. 2.8 - CONCESSIONI IN SANATORIA -
- Art. 2.9 - CONCESSIONE EDILIZIA TACITAMENTE ASSENTITA -

CAPITOLO 2° - CONCESSIONI EDILIZIE -

Art. 2.1 - RICHIESTA DI CONCESSIONE -

La richiesta di concessione per le opere indicate all'art. 1.3 va redatta su stampato in bollo predisposto appositamente dal Comune.

Il soggetto richiedente dovrà allegare all'istanza idoneo titolo o documento legittimante la stessa.

Le aziende erogatrici di pubblici servizi (E.N.E.L., TELECOM e simili) qualora non siano proprietarie delle aree sulle quali chiedono di intervenire debbono produrre l'accordo preliminare tra il proprietario del suolo e l'azienda stessa oppure un impegno da parte del proprietario del suolo a vendere o ad assoggettarsi alla servitù.

La richiesta e gli elaborati di progetto dovranno contenere generalità, domicilio, numero di codice fiscale e firma:

- del richiedente;
- del proprietario dell'area, se diverso dal richiedente;
- del Progettista, che dovrà essere un Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale;
- del Direttore dei Lavori, che dovrà essere un Tecnico abilitato ed iscritto all'albo professionale;
- del Costruttore;
- della persona che avrà la responsabilità del cantiere nel caso di lavori che si dichiarano di voler eseguire in "economia diretta".

L'indicazione delle generalità del Direttore dei lavori e del costruttore e la loro firma sulla richiesta di concessione e sugli elaborati di progetto possono essere differite all'atto del rilascio della concessione edilizia.

La richiesta di concessione edilizia va corredata degli elaborati grafici e scrittografici di cui all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Art. 2.2 - PRESENTAZIONE - ACCETTAZIONE - ISTRUTTORIA DELLA
RICHIESTA DI CONCESSIONE -**

La richiesta di concessione edilizia corredata degli elaborati e della documentazione necessaria, munita del parere del Capo Servizio Igiene Pubblica nonché dei pareri o autorizzazioni speciali ai quali l'esecuzione delle opere oggetto della concessione fossero eventualmente subordinate va presentata all'Ufficio Urbanistico Comunale contenuta nell'apposita cartella predisposta dal Comune. L'ufficio comunale rilascerà all'interessato una ricevuta intestata al richiedente con l'indicazione del numero della pratica, della data di presentazione e del nominativo del Responsabile del Procedimento designato, di cui all'art. 4 e 5 legge 241/90.

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

Entro 60 gg. dalla presentazione della richiesta il Responsabile del Procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 legge 241/90 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Qualora la documentazione presentata risulti ad un primo esame incompleta o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il Responsabile del Procedimento, entro 15 gg. dalla presentazione della domanda può farne richiesta scritta all'interessato il quale ha 90 gg. di tempo - dalla data di ricezione della richiesta di integrazioni documentali - per integrare e regolarizzare la pratica. Se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata senza obbligo da parte dello stesso Responsabile del Procedimento di dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

In caso di integrazione in tempo utile come data di presentazione della domanda di concessione si intende quella di presentazione della documentazione integrativa.

Entro il termine di 60 gg. di cui è detto sopra il Responsabile del Procedimento, per gli interventi e le opere soggetti a concessione, deve obbligatoriamente sottoporre il progetto all'esame della Commissione Edilizia la quale è tenuta, pertanto, ad esprimere il proprio parere definitivo senza ulteriori rinvii.

Entro 10 gg. dalla scadenza del termine il Responsabile del Procedimento conclude l'istruttoria con la formulazione di una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo. Tale proposta dovrà richiamare il parere espresso dalla Commissione Edilizia e potrà discostarsi da esso adducendo specifiche controdeduzioni.

Qualora la Commissione Edilizia non si sia espressa nel termine previsto, il Responsabile del Procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta motivata entro i 10 gg. di cui sopra indicando i motivi per i quali il termine per l'acquisizione del parere della Commissione non è stato rispettato e dandone di tanto notizia anche al Sindaco per eventuali Sue determinazioni in merito. In quest'ultimo caso l'Organo Comunale preposto al rilascio della concessione edilizia può assumere le sue definitive

determinazioni in merito al progetto presentato senza l'obbligo del previo ascolto del parere della C.E.C..

Nel caso, inoltre, di istanze per la realizzazione, ristrutturazione, l'ampliamento o in generale per la esecuzione di opere relative ad impianti produttivi di beni e servizi, come definiti nel D.P.R. 447 del 20 Ottobre 1998, per le quali è richiesta la concessione edilizia, il Responsabile del procedimento redige la relazione e formula la proposta motivata nei tempi massimi di 45 giorni dalla presentazione completa della pratica derogando anche all'ordine di protocollo di presentazione e senza l'obbligo della previa acquisizione del parere della C.E.C.. L'Organo Comunale preposto assumerà nei successivi 15 giorni le proprie definitive determinazioni in merito alla richiesta sulla base anche della sola proposta motivata formulata dal Responsabile del Procedimento.

Art. 2.3 - RILASCIO DELLA CONCESSIONE -

La concessione edilizia è rilasciata entro 15 gg. dalla scadenza del termine per la formulazione della proposta motivata previsto all'art. 2.2 precedente, sempre che il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi, con le altre norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia e sempre che il rilascio della concessione non sia subordinato ad adempimenti d'obbligo previsti da leggi statali o regionali o da norme di regolamenti locali. In quest'ultimo caso l'Organo Comunale competente entro il termine di cui sopra con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, comunica all'interessato le proprie definitive determinazioni in merito al progetto presentato in uno agli adempimenti d'obbligo; tale atto non esplica gli effetti della concessione edilizia il cui rilascio resta comunque subordinato agli adempimenti richiesti.

Nel caso in cui entro il termine previsto di quindici giorni. l'Organo Comunale non ha provveduto al rilascio della concessione o alla comunicazione delle proprie determinazioni sul progetto, l'interessato può, nei modi di legge, richiedere che l'Organo Comunale adempia entro il termine dei successivi quindici giorni. dal ricevimento della richiesta da parte dello stesso Organo Comunale. L'inutile decorso del termine di cui sopra consente all'interessato di inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale per la nomina di un Commissario ad acta. Fino all'insediamento dell'eventuale Commissario ad acta l'Organo Comunale può emettere il provvedimento conclusivo o comunicare le proprie determinazioni definitive sul progetto dandone notizia anche al Presidente della Giunta Regionale.

Oltre ad adempimenti d'obbligo di leggi statali o regionali, il rilascio della concessione resta subordinato ai seguenti di seguito elencati da assolversi da parte del concessionario:

- presentazione dell'attestato in originale dell'avvenuto versamento alla Tesoreria Comunale degli oneri concessori - se ed in quanto dovuti - o della prima rata nel caso di rateizzazione;
- comunicazione delle generalità, del domicilio e del numero di codice fiscale del Direttore dei lavori (qualora non siano stati già comunicati in sede di richiesta di concessione) firmata per accettazione dal Tecnico incaricato;
- comunicazione delle generalità del domicilio e del numero di codice fiscale dell'Impresa assuntrice dei lavori (qualora non siano stati già comunicati in sede di richiesta di concessione), firmata per accettazione dalla stessa Impresa e controfirmata dal Direttore dei lavori;
- presentazione dell'attestato comprovante l'avvenuta trascrizione nei Registri Immobiliari dell'Atto d'Obbligo relativo all'asservimento al manufatto richiesto dell'area che ha espresso la relativa volumetria;
- atto d'impegno, registrato e trascritto nei modi di legge, di rispetto della destinazione d'uso a parcheggio dell'area e/o dei locali così destinati in progetto; il rispetto di detta destinazione d'uso va imposto contrattualmente agli eventuali acquirenti o locatari e agli aventi causa;
- presentazione dei pareri od autorizzazioni speciali ai quali l'esecuzione delle opere oggetto della concessione fossero eventualmente subordinate.

Gli adempimenti di cui sopra e quegli altri eventuali che comunque potranno essere richiesti dal Comune dovranno essere assolti in un'unica soluzione ed entro sei mesi dalla data della richiesta del Comune.

La concessione edilizia dovrà essere ritirata presso l'Ufficio Comunale competente dal titolare della pratica edilizia o da persona di propria fiducia munita di specifica delega a firma autenticata, previa esibizione di documento di riconoscimento valido ed efficace.

Trascorso il termine di sei mesi di cui è detto prima senza che siano stati assolti gli adempimenti richiesti, la pratica edilizia relativa si intenderà annullata e sarà archiviata d'ufficio senza obbligo per l'Autorità Comunale di dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Il richiedente qualora intenda ottenere comunque la concessione dovrà istruire una nuova pratica edilizia.

Art. 2.4 - EFFICACIA - VALIDITA' E VOLTURA DELLE CONCESSIONI

La concessione edilizia costituisce una semplice presunzione della conformità delle opere assentite dal Comune alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia nonché alle reali dimensioni e condizioni del terreno da utilizzare e dei fabbricati circostanti.

Essa non esonera pertanto il concessionario dall'obbligo di rispettare tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia e lascia in ogni caso salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

L'atto di concessione può anche contenere prescrizioni e condizioni - vincolanti per il concessionario - in ordine all'osservanza di particolari adempimenti, modalità e limitazioni.

La concessione edilizia ha la durata di un anno dalla data del suo rilascio ed entro tale data i lavori debbono avere concreto inizio.

Della data di avvenuto inizio dei lavori il concessionario deve dare obbligatoriamente comunicazione scritta al Comune entro cinque giorni dall'evento. Detta comunicazione dovrà essere controfirmata dal Direttore dei lavori e dalla Impresa costruttrice.

Il termine di ultimazione - entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile - non può essere superiore a tre anni dalla data di rilascio della concessione e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o di particolari sue caratteristiche.

Della avvenuta ultimazione il concessionario deve dare obbligatoriamente comunicazione scritta al Comune entro cinque giorni dall'evento.

Detta comunicazione dovrà essere controfirmata dal Direttore dei lavori e dalla Impresa costruttrice.

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

Essa non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nei casi suddetti di trasferimento gli eredi o gli aventi causa del titolare della concessione dovranno richiedere al Comune - con istanza in carta legale diretta all'Ufficio Comunale competente - la variazione di intestazione della concessione stessa allegando alla istanza un documento che ne comprovi la legittimità.

Il cambio di intestazione non modifica comunque i termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

Art. 2.5 - DECADENZA E RINNOVO CONCESSIONE -

La concessione edilizia decade nei modi di legge:

- qualora i lavori non abbiano avuto concreto inizio entro i termini di cui all'art. 2.4 precedente;
- qualora non sia stato comunicato l'avvenuto inizio dei lavori entro i termini di cui allo stesso art. 2.4;
- qualora l'inizio dei lavori avvenga prima della indicazione degli allineamenti e delle quote da parte del competente ufficio comunale, indicazione che va richiesta dal concessionario con apposita raccomandata e fornita entro quindici giorni;
- qualora entrino in vigore, prima dell'inizio dei lavori, nuove previsioni urbanistiche in contrasto con la concessione stessa;
- qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito;
- qualora risulti che il Direttore dei lavori incaricato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che di ciò fosse stata data tempestiva comunicazione scritta al Comune;
- quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio dei lavori comporta la necessità di chiedere il rinnovo della concessione.

La nuova concessione sarà rilasciata solo qualora le previsioni urbanistiche vigenti al momento lo consentano e subordinatamente al pagamento della differenza tra il contributo concessorio già corrisposto e quello da corrispondere sulla base delle misure vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

Detta istanza dovrà essere corredata degli stessi elaborati previsti all'art. 7 delle N.T.A. nonché di rilievo fotografico che attesti lo stato dei lavori già eseguiti e di una relazione a firma del concessionario e del Direttore dei lavori in ordine alle opere già compiute e a quelle ancora da realizzare.

La nuova concessione sarà rilasciata solo qualora le disposizioni urbanistiche eventualmente intervenute lo consentano e subordinatamente al pagamento - limitatamente alla parte dell'opera non ancora realizzata - della differenza tra il contributo concessorio già versato e quello da corrispondere in base alle misure vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Art. 2.6 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA -

L'Autorità Comunale competente in sede di autotutela della Pubblica Amministrazione può disporre l'annullamento della concessione quando la stessa risulti rilasciata non in conformità alle prescrizioni tecniche o procedurali o attuative stabilite dalle leggi vigenti in materia o dalla strumentazione urbanistica comunale.

Tale potere ha carattere discrezionale e va esercitato previa verifica dell'esistenza di un interesse pubblico attuale e specifico all'annullamento della concessione valutato in concreto in relazione ad eventuali consolidati interessi contrapposti del privato destinatario del provvedimento.

Sul provvedimento va acquisito il previo parere della Commissione Edilizia.

Intervenuto l'annullamento della concessione, se questo è connesso a vizi procedurali e se gli stessi possono essere rimossi l'Autorità Competente può rilasciare - con la procedura di rito - una nuova concessione edilizia.

Art. 2.7 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO -

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto approvato gli interessati devono presentare richiesta della relativa concessione nelle forme di cui al precedente art. 2.1 e con gli allegati previsti all'art. 7 delle N.T.A..

Gli elaborati di variante dovranno chiaramente indicare e riportare le modifiche che si intendono apportare al progetto a suo tempo approvato.

Le procedure per la istruttoria e il rilascio della concessione edilizia relativa alla variante richiesta sono quelle di cui ai precedenti artt. 2.2 e 2.3.

La concessione edilizia relativa alla variante non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nell'atto concessorio originario.

Art. 2.8 - CONCESSIONI IN SANATORIA -

Nel caso di opere eseguite in assenza di concessione o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini fissati nelle ingiunzioni o nelle ordinanze sindacali di demolizione - e comunque fino a che non vengano irrogate le sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti in materia - il responsabile dell'abuso può chiedere ed ottenere la concessione in sanatoria purché l'opera eseguita sia conforme agli strumenti urbanistici vigenti e non sia in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati, con riferimento al momento sia della realizzazione dell'opera che della presentazione della domanda.

La domanda di concessione edilizia in sanatoria deve essere presentata nelle forme di cui al precedente art. 2.1 e con gli allegati di cui all'art. 7 delle N.T.A. con la specificazione che si tratta di sanatoria; il suo iter istruttorio è lo stesso previsto all'art. 2.2 con la precisazione che in tale domanda l'Autorità Comunale Competente si pronuncia entro sessanta giorni dalla presentazione, trascorsi i quali la richiesta si intende respinta.

Il rilascio della concessione in sanatoria oltre che all'assolvimento degli altri adempimenti è subordinato al pagamento della sanzione pecuniaria nella misura fissata dalla legge.

Art. 2.9 - CONCESSIONE EDILIZIA TACITAMENTE ASSENTITA -

La domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro novanta giorni dalla presentazione del progetto, completo di tutti gli elaborati grafici e scrittografici richiesti dal presente Regolamento e dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

Ai fini del presente articolo l'intervento è da considerarsi di "edilizia residenziale" quando la volumetria residenziale ad uso abitativo è almeno pari al 75% di quella complessiva entro e fuori terra dell'intervento proposto, calcolata vuoto per pieno, ivi comprese le pertinenze.

La facoltà di cui sopra resta espressamente subordinata alle condizioni, prescrizioni e modalità di cui all'art. 8 legge 94/1982 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPITOLO 3° - AUTORIZZAZIONI -

Art. 3.1 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO PER OTTENERE LA
AUTORIZZAZIONE -

Art. 3.2 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA E RILASCIO DELLA AUTORIZZAZIONE -

Art. 3.3 - DECADENZA RINNOVO E VOLTURA DELLE AUTORIZZAZIONI -

Art. 3.4 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO -

Art. 3.5 - ANNULLAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE -

Art. 3.6 - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA -

Art. 3.7 - AUTORIZZAZIONE TACITAMENTE ASSENTITA -

CAPITOLO 3° - AUTORIZZAZIONI -

Art. 3.1 - RICHIESTA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO PER OTTENERE L'AUTORIZZAZIONE

Chiunque avendone titolo intenda richiedere le autorizzazioni di cui al precedente art. 1.4 deve proporre istanza in carta legale contenente le generalità, il domicilio, il numero di codice fiscale e la firma:

- del richiedente;
- del proprietario dell'area o dell'immobile se diverso dal richiedente;

nonché nel caso l'autorizzazione comporti la esecuzione di opere:

- del progettista e
- del direttore dei lavori, che dovranno essere tecnici abilitati e iscritti agli albi professionali;
- dell'esecutore dei lavori.

Alla richiesta debbono essere allegati gli elaborati -in triplice copia firmati come per la domanda- e i documenti di seguito specificati:

- 1- documento attestante che il richiedente rientra tra gli aventi titolo legittimati;
- 2- relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti, scarichi ed impianti tecnologici nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici;
- 3- planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione, in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- 4- gli altri elaborati tecnici in numero e scala adeguati all'opera da eseguire o da installare e necessari a comprendere l'opera stessa;
- 5- documentazione fotografica per interventi sui prospetti esterni dei fabbricati;
- 6- specifici pareri o nulla-osta delle autorità competenti alle quali le opere oggetto di autorizzazione fossero eventualmente subordinate.

In particolare, per la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acque sotterranee la richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata dei seguenti elaborati tecnici:

planimetria in scala 1:25000 per la identificazione del fondo ove si intende cercare l'acqua;

planimetria catastale in scala 1:2000 con l'identificazione del fondo e l'ubicazione del pozzo;

relazione illustrativa sulle caratteristiche tecniche e costruttive del pozzo, sulla sua presunta profondità e sugli scopi per i quali si intende utilizzare l'acqua estratta;

relazione sulle caratteristiche idrogeologiche e ambientali della zona.

Alla domanda va inoltre allegata la copia della richiesta di autorizzazione regionale presentata all'Ufficio del Genio Civile.

L'autorizzazione per la perforazione del pozzo è rilasciata subordinatamente all'ottenimento dell'autorizzazione regionale se necessaria ai sensi di legge. Dovranno sempre essere osservate le distanze e le cautele prescritte dalla legge ed i prelievi dovranno essere attuati in maniera da assicurare un equilibrio con la ricerca naturale dell'acquifero.

In ogni caso la richiesta di autorizzazione corredata degli elaborati come sopra indicati va presentata all'Ufficio Urbanistico Comunale il quale rilascerà una ricevuta intestata al richiedente con la indicazione del numero della pratica e della data di accettazione nonché del nominativo del responsabile del procedimento designato di cui all'art. 4 e 5 Legge 241/90.

**Art. 3.2 - ISTRUTTORIA DELLA RICHIESTA E RILASCIO
DELL'AUTORIZZAZIONE -**

L'esame delle istanze di autorizzazione si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro trenta giorni dalla presentazione della richiesta il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una relazione dettagliata contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, la propria valutazione sulla conformità delle opere a farsi alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché la propria proposta motivata.

Qualora ad un primo esame la documentazione presentata risulti incompleta o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il responsabile del procedimento entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, può farne richiesta scritta all'interessato il quale ha sessanta giorni di tempo - dalla data di ricezione della richiesta di integrazione documentale - per integrare e regolarizzare la pratica. Se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata senza obbligo da parte dello stesso responsabile del procedimento di dare ulteriori comunicazioni all'interessato. In caso di presentazione in tempo utile come data di presentazione della domanda di autorizzazione si intende quella di presentazione della documentazione integrativa.

L'autorizzazione è rilasciata entro venti giorni dalla scadenza del termine previsto per la formulazione della relazione/proposta del responsabile del procedimento sempre che le opere non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le alte norme che regolano lo svolgimento della attività edilizia.

Nei venti giorni di cui sopra l'Autorità Competente può sottoporre il progetto al parere della Commissione Edilizia nella prima seduta utile anche in deroga all'ordine del giorno degli argomenti da esaminare.

Qualora il rilascio dell'autorizzazione sia subordinato ad adempimenti d'obbligo previsti da leggi statali o regionali o da norme di regolamenti locali, l'Autorità Comunale competente entro il termine di cui sopra con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, comunica all'interessato le proprie definitive determinazioni in merito all'istanza presentata in uno agli adempimenti d'obbligo; tale atto non esplica gli effetti dell'autorizzazione il cui rilascio resta comunque subordinato agli adempimenti richiesti.

Gli adempimenti richiesti precedenti al rilascio dell'autorizzazione dovranno essere assolti dall'interessato in un'unica soluzione ed entro tre mesi dalla data della richiesta.

L'autorizzazione dovrà essere ritirata presso l'Ufficio Comunale competente esclusivamente dal titolare della richiesta o da persona di propria fiducia munita di specifica delega a firma autenticata, previa esibizione di documento di riconoscimento valido ed efficace.

Trascorso il termine di tre mesi come sopra indicati senza che sia stato provveduto a quanto richiesto la pratica relativa si intenderà annullata e sarà archiviata d'ufficio senza obbligo per l'Autorità competente di dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

Il richiedente qualora intenda ottenere comunque l'autorizzazione dovrà rinnovare l'istanza.

L'autorizzazione ha la durata di tre anni dal suo rilascio ed entro tale data i lavori o le opere dovranno essere ultimati in ogni loro parte. Un periodo più lungo può essere concesso esclusivamente in considerazione dell'entità dell'opera da eseguire.

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata.

L'Autorità Comunale ha sempre la facoltà di imporre con l'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a cautela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in ogni caso accordate:

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

**Art. 3.3 - DECADENZA RINNOVO E VOLTURA DELLE
AUTORIZZAZIONI -**

La autorizzazione decade nei modi di legge:

- qualora entrino in vigore prima dell'inizio dei lavori nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto di autorizzazione ed in contrasto con l'autorizzazione stessa;
- qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito;
- qualora risulti che il Direttore dei lavori incaricato non abbia assunto l'effettiva direzione o l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che di ciò fosse stata data tempestiva comunicazione scritta al Comune.
- quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.

L'interessato può entro il termine di scadenza presentare domanda in carta legale diretta ad ottenere il rinnovo che può essere accordato anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempreché nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa disciplinante la materia oggetto dell'autorizzazione.

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

Il rinnovo delle autorizzazioni può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono in genere essere oggetto di provvedimento di decadenza anche quando il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di annullamento (art. 3.5) il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

L'autorizzazione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Essa non è negoziabile in sé e per sé e può essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi che riguardi il bene immobile oggetto dell'autorizzazione.

Nei casi suddetti di trasferimento gli eredi o gli aventi causa del titolare dell'autorizzazione dovranno richiedere al Comune - con istanza in carta legale diretta al Sindaco - la variazione di intestazione dell'autorizzazione stessa allegando all'istanza un documento che ne comprovi la legittimità.

Il cambio di intestazione non modifica comunque i termini di validità dell'atto di autorizzazione volturato.

Art. 3.4 - VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO -

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto autorizzato gli interessati devono presentare richiesta della relativa autorizzazione nelle forme e con gli allegati di cui all'art. 3.1 precedente.

Gli elaborati di variante dovranno chiaramente indicare e riportare le modifiche che si intendono eseguire rispetto al progetto autorizzato.

Le procedure per la istruttoria ed il rilascio della autorizzazione relativa alla variante richiesta sono quelle di cui al precedente art. 3.3.

L'autorizzazione relativa alla variante non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nell'atto di autorizzazione originario.

Art. 3.5 - ANNULLAMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE -

I provvedimenti autorizzativi rilasciati per le opere di cui all'art. 1.4 di questo Regolamento Edilizio possono essere annullati d'ufficio dall'Autorità Comunale Competente in sede di autotutela per motivi di interesse pubblico.

Art. 3.6 - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA -

Nel caso di opere eseguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa, fino alla scadenza del termine fissato nella diffida di restituzione in pristino e comunque fino a che non vengano irrogate le sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti in materia, il responsabile dell'abuso può chiedere ed ottenere l'autorizzazione in sanatoria purchè l'opera eseguita sia conforme alle norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione con riferimento al momento sia della realizzazione dell'opera che della presentazione della domanda.

La domanda di autorizzazione in sanatoria deve essere presentata nelle forme e con gli allegati indicati all'art. 3.1 con la specificazione che si tratta di sanatoria e il suo iter istruttorio è quello stesso previsto all'art. 3.2 precedente con la precisazione che se su tale domanda l'Autorità Comunale Competente non si pronuncia entro sessanta giorni dalla presentazione, la stessa si intende respinta.

Il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria oltre che all'assolvimento degli altri adempimenti è subordinato al pagamento della sanzione pecuniaria nella misura fissata dalla legge.

Art. 3.7 - AUTORIZZAZIONE TACITAMENTE ASSENTITA -

Al fine dell'esercizio della facoltà di avvalersi del silenzio-assenso in merito alle istanze di autorizzazione si applicano le disposizioni e le procedure di cui all'art. 48 della legge 5 agosto 1978 n. 457, art. 2 c. 6° legge 24 dicembre 1979 n. 650, art. 7 legge 25 marzo 1982 n. 94, art. 7 c. 2° legge 9 gennaio 1989 n. 13, art. 9 c. 2° legge 24 marzo 1989 n. 122, come eventualmente modificati ed integrati.

CAPITOLO 4° - LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' -

Art. 4.1 - LE CARATTERISCTICHE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' --

Art. 4.2 - PRESENTAZIONE, ACCETTAZIONE E ISTRUTTORIA DELLA DENUNCIA DI
INIZIO ATTIVITA' -

Art. 4.3 - LE SANZIONI -

CAPITOLO 4° - LA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' -

Art. 4.1 - CARATTERISTICHE DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' -

Per gli interventi di cui al precedente art. 1.5 costituisce titolo abilitante alla effettuazione delle trasformazioni copia della denuncia di inizio attività dalla quale risulta la data di ricevimento da parte del Comune della denuncia stessa corredata degli allegati grafici e scrittografici di cui al successivo articolo.

La denuncia di inizio attività ha validità massima di anni tre con l'obbligo per l'interessato di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori e trasmettere il certificato di collaudo finale redatto in carta legale dal tecnico direttore dei lavori in cui si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme statali e regionali nonché dai regolamenti locali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 4.2 - PRESENTAZIONE - ACCETTAZIONE E ISTRUTTORIA
DELLA D. I. A. -

Chiunque avendone titolo intenda avvalersi della facoltà della denuncia di inizio attività per la realizzazione degli interventi come precisati all'art. 1.5 precedente, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori deve presentare in carta semplice all'ufficio Urbanistico Comunale la denuncia stessa contenente, tra l'altro, le generalità, il domicilio, il numero di codice fiscale e la firma:

- del soggetto titolare della denuncia;
- del proprietario dell'area o dell'immobile se diverso dal titolare della denuncia;
- del tecnico progettista;
- del tecnico direttore dei lavori se persona diversa dal progettista (in mancanza il tecnico progettista si intende anche Direttore dei lavori);
- dell'impresa esecutrice dei lavori.

La denuncia di inizio attività deve essere inoltre corredata da una dettagliata relazione a firma del progettista esplicitativa delle opere a farsi con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto, da documentazione grafica e fotografica di cui al precedente art. 3.1 e da dichiarazione, a firma sempre del progettista, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati, ai regolamenti edilizi vigenti, il rispetto delle norme di sicurezza di quelle igienico-sanitarie, nonché la sussistenza delle condizioni di legge e regolamento per l'esercizio della facoltà di semplice denuncia inizio attività.

Il progettista dell'intervento per cui è esercitata la facoltà di denuncia di inizio attività assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi dell'art. 359 e 481 del codice penale.

In caso di dichiarazioni non veritiere nella asseverazione di conformità di cui è detto prima, l'Amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

L'ufficio urbanistico, all'atto della presentazione, rilascerà una ricevuta intestata al soggetto titolare della denuncia di inizio attività, con la indicazione del numero di protocollo dell'apposito registro, la data di presentazione nonché il nominativo del responsabile del procedimento designato ai sensi degli artt. 4 e 5 legge 241/90.

Il responsabile del procedimento nei venti giorni dall'accettazione compie l'istruttoria di rito verificando la sussistenza di tutte le condizioni stabilite dalle leggi e dal presente regolamento, la completezza degli atti ed elaborati allegati alla denuncia e la veridicità di quanto dichiarato in merito alla classificazione dell'intervento ed eventualmente alla situazione dei luoghi.

Qualora occorranza atti e documenti integrativi il responsabile del procedimento ne fa richiesta scritta all'interessato diffidandolo, contemporaneamente, dall'iniziare qualsiasi attività.

La documentazione integrativa deve essere depositata all'Ufficio Urbanistico entro il termine perentorio di gg. 30 dal ricevimento della richiesta a pena di annullamento

dell'intera pratica senza l'obbligo da parte del responsabile del procedimento di dare ulteriori comunicazioni all'interessato.

In caso di integrazione come data di presentazione della denuncia, al fine dei venti giorni per l'inizio dei lavori, si intende quella di presentazione della documentazione integrativa.

Art. 4.3 - LE SANZIONI -

Le opere eseguite in assenza di denuncia di inizio attività, pur classificabili fra gli interventi di cui all'art. 1.5 precedente, sono da intendersi abusivamente realizzate per assenza di titolo abilitante alla realizzazione delle trasformazioni e quindi assoggettate alla disciplina sanzionatoria di cui al capo I° Legge 28/2/1985 n. 47 modificata ed integrata.

La mancata denuncia di inizio attività non comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'art. 20 della citata Legge 47/85.

Le opere eseguite in presenza di denuncia di inizio attività ma non classificabili fra gli interventi di cui all'art. 1.5 o per i quali non sussistano le condizioni o siano state fatte false attestazioni da parte dei professionisti, sono da intendersi abusive e quindi assoggettate alla disciplina sanzionatoria di cui al capo I° Legge 47/85. In quest'ultimo caso, qualora i lavori non siano ancora iniziati, l'Autorità Comunale Competente notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni e, in caso di false attestazioni, ne dà contestualmente notizia alla Autorità Giudiziaria ed al Consiglio dell'Ordine di appartenenza.

Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio attività qualora le condizioni stabilite siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti, ovvero mediante acquisizioni di nulla-osta, pareri, assensi necessari, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione o concessione.

Per le opere eseguite in difformità dalla denuncia di inizio attività, ma pur sempre classificabili fra gli interventi suscettibili di cui al precedente art. 1.5, si applica la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse, con la misura minima di lire un milione. In caso di denuncia di inizio attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima.

CAPITOLO 5° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -

Art. 5.1 - COMPOSIZIONE E DURATA -

Art. 5.2 - ATTRIBUZIONI -

Art. 5.3 - PROCEDURA PER LE ADUNANZE -

CAPITOLO 5° - COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE -

Art. 5.1 - COMPOSIZIONE E DURATA -

Per i problemi relativi alle trasformazioni territoriali ed ambientali, alla salvaguardia dei caratteri storici, architettonici ed urbanistici, all'inserimento dei nuovi interventi negli insediamenti e nel paesaggio, l'Amministrazione si avvarrà della consulenza di una Commissione Edilizia.

Tale Commissione Edilizia Comunale è composta da membri di diritto (n° 3) e da membri elettivi (n° 10) nominati dal Consiglio Comunale e dalla Giunta Comunale come di seguito specificato:

A) MEMBRI DI DIRITTO

- il Sindaco (o l'Assessore da lui delegato) con funzioni di Presidente;
- il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in caso di sua assenza o impedimento, un tecnico comunale da lui delegato;
- il dirigente del Settore Urbanistico Comunale o, in caso di sua assenza o impedimento, da un tecnico comunale da lui delegato;
- il dirigente Servizio Igiene Pubblica o persona da esso delegata.

B) MEMBRI ELETTIVI nominati dal Consiglio Comunale:

- un consigliere comunale designato dalla maggioranza consiliare;
- un consigliere comunale designato dalla minoranza consiliare;

C) MEMBRI ELETTIVI nominati dalla Giunta Comunale:

- un Ingegnere esperto nella disciplina urbanistico-edilizia e dell'uso del territorio scelto da una terna di tecnici locali segnalata dal competente Ordine Professionale;
- un Architetto esperto nella disciplina urbanistico-edilizia e dell'uso del territorio scelto da una terna di tecnici locali segnalata dal competente Ordine Professionale;
- un Geologo libero professionista avente esperienza in geomorfologia e in geologia applicata scelto da una terna di professionisti locali segnalata dal competente Ordine Professionale;
- un Agronomo scelto da una terna di professionisti locali segnalata dal competente Ordine;
- un Avvocato o Procuratore Legale con specifica competenza in diritto amministrativo, scelto da una terna proposta dal competente Ordine Professionale;
- da un Ingegnere Civile sezione edile o Ingegnere Edile o da un Architetto con documentata formazione e/o esperienza in materia paesaggistica, designato dai competenti Ordini Professionali;
- da una Geometra scelto da una terna di tecnici locali segnalata dal competente Collegio Professionale;
- da un Perito Agrario scelto da una terna di professionisti locali segnalata dal competente Collegio Professionale.

Le funzioni di segretario della Commissione saranno svolte - senza diritto di voto - da un dipendente del Settore Urbanistico comunale designato dal Dirigente.

Alla riunione della Commissione assiste - senza diritto di voto - il responsabile del procedimento della istruttoria delle istanze di concessione edilizie designato ai sensi degli artt. 4 e 5 legge 7/8/1990 n. 241 modificata ed integrata.

Nel caso di esame di progetti aventi particolare valenza ambientale e/o igienico-sanitaria, fermo restando l'obbligatorio parere preventivo, il Presidente invita alla seduta della C.E. anche il Responsabile dell'Ufficio Igiene del Comune

I commissari elettivi durano in carica tre anni ed alla scadenza del triennio decadono di diritto.

Sei mesi prima della scadenza il Sindaco deve avviare gli atti per il rinnovo della Commissione Edilizia, richiedendo le terne agli Ordini e Collegi professionali della provincia di Bari.

Il Commissario elettivo che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio per dimissioni o decadenza viene sostituito con le modalità di cui al primo comma.

I commissari elettivi decadono dalla carica:

- quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive;
- quando perdano lo status in base al quale sono stati nominati;
- in caso di provvedimento disciplinare da parte dell'Ordine o del Collegio che li ha segnalati.

La decadenza opera di diritto.

La Commissione continua ad operare sempre che il numero totale dei membri in carica non sia inferiore a undici.

I commissari che incorrono nella decadenza, anche nelle more della formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale o della Giunta Comunale, non possono partecipare alle sedute della Commissione, a pena della invalidità delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia stessa.

Verificatasi la decadenza, il Sindaco promuove la formalizzazione del provvedimento da parte dell'Organo competente alla nomina nella prima seduta utile successiva, nella stessa seduta, e con le modalità di cui al primo comma, si procede alla nomina di un nuovo Commissario in sostituzione di quello decaduto; il nuovo Commissario sarà scelto dalla stessa terna già proposta dal competente Ordine o Collegio nel caso di decadenza di uno dei componenti professionisti esperti segnalati dall'Ordine o Collegio medesimo.

Nel caso di sostituzione di un commissario elettivo a seguito di cessazione dall'ufficio o di decadenza, il sostituto resta in carica fino alla scadenza del periodo per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

Art. 5.2 - ATTRIBUZIONI -

La Commissione Edilizia Comunale deve esprimere parere in linea generale sulle questioni di carattere urbanistico-edilizio concernenti il territorio comunale, ed in particolare:

- a) sulle opere ed attività soggette a concessione edilizia e sulle opere pubbliche per gli aspetti e le funzioni proprie attribuite dalle leggi statali e regionali di settore;
- b) sulle opere soggette ad autorizzazione se esplicitamente richiesto dalla Autorità Comunale competente - vedi art. 3.2 precedente -;
- c) sulle questioni inerenti l'ambiente urbano o naturale del territorio comunale per salvaguardare, ricercare, valorizzare particolari caratteri;
- d) sui piani urbanistici generali, esecutivi ed attuativi;
- e) in via preliminare, onde fornire un parere preventivo con eventuali indicazioni e direttive, su progetti anche di massima relativi ad opere di particolare entità o importanza ed a strumenti urbanistici esecutivi;
- f) su ogni ulteriore opera, attività e processo di pianificazione che comportino trasformazione del territorio;
- g) sulla interpretazione del regolamento edilizio, dei piani urbanistici e delle norme di attuazione di questi;
- h) sui provvedimenti di autotutela che il Comune deve adottare in ordine ad atti sui quali è stato a suo tempo acquisito il parere della Commissione;
- i) sulle sanzioni in ordine alle attività non conformi all'ordinamento urbanistico-edilizio.

**Art. 5.3 - PROCEDURA PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA COMUNALE -**

La Commissione Edilizia viene convocata dal Presidente di norma due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario od opportuno ovvero lo richieda un terzo dei componenti.

Le convocazioni ordinarie o straordinarie debbono avvenire con invito scritto da far pervenire ai componenti della Commissione almeno tre giorni prima della data fissata per la riunione. All'invito deve essere allegato l'ordine del giorno degli argomenti da trattare compilato dal Segretario su indicazione del Presidente e del Responsabile del Procedimento tenendo presente l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno sette componenti (pari alla maggioranza) tra i quali obbligatoriamente il Presidente. Al fine della validità dell'adunanza il numero dei componenti presenti (sette) resta invariato anche nel caso in cui il numero dei membri in carica sia inferiore a tredici e, in ogni caso, non meno di undici - cfr. art. 5.1 -.

I progetti debbono essere esaminati dalla Commissione solo dopo che il responsabile del procedimento di cui al precedente art. 2.2 abbia verificato la documentazione fornita e i dati quantitativi caratterizzanti il progetto.

Il Presidente incarica per ciascun progetto un componente tecnico - relatore - di esaminare e riferire alla Commissione sul progetto stesso e sottoporre il proprio voto da porre in discussione.

La Commissione nell'esame dei progetti deve obbligatoriamente seguire l'ordine cronologico risultante dalla data di registrazione della relativa pratica presso l'Ufficio Urbanistico Comunale o dalla data di registrazione della documentazione integrativa -cfr art.2.2-.

A detto ordine si deve derogare nel caso di modeste varianti in corso d'opera e di progetti di edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata o convenzionata ai quali peraltro va data priorità assoluta.

Al predetto ordine cronologico si può altresì derogare, su richiesta del Presidente della Commissione, per i progetti di opere pubbliche e per i piani urbanistici anche se di iniziativa privata.

La Commissione Edilizia non può richiedere per una pratica un supplemento di istruttoria, e pertanto la pratica stessa va esaminata senza possibilità di rinvii.

Ai fini della verifica dell'ordine cronologico di cui è detto innanzi, dovranno essere annotate nel registro protocollo istituito presso l'Ufficio Urbanistico Comunale tutte le istanze attinenti a questioni urbanistico-edilizie. Nel predetto registro dovranno essere annotati le date di arrivo o di ricezione e gli estremi della varie fasi dell'iter delle istanze.

Le decisioni debbono essere assunte a maggioranza dei presenti votanti. Nel caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

I componenti della Commissione non possono presenziare né partecipare all'esame, alla discussione e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Il Presidente che si allontani dall'assemblea per il disposto di cui innanzi è sostituito di diritto dal commissario più anziano per nomina o - a parità di nomina - per età.

La Commissione ha l'obbligo di sentire il progettista quando questi lo abbia richiesto contestualmente alla presentazione del progetto. In tal caso il progettista dovrà essere convocato con gli stessi tempi e modalità dei componenti della Commissione.

La Commissione ha comunque la facoltà di sentire durante le adunanze il progettista per avere chiarimenti sul progetto sottoposto al suo esame. Anche in tal caso il progettista sarà convocato su esplicita e tempestiva richiesta al Presidente da parte del componente relatore con gli stessi tempi e modalità dei componenti della Commissione.

In questo caso dopo la illustrazione il progettista deve allontanarsi dall'assemblea.

Il segretario della Commissione deve redigere in apposito registro il verbale dell'adunanza mettendo in evidenza, per ciascun argomento discusso:

- a) il numero ed il nominativo dei commissari presenti in ciascuna fase dell'adunanza e la sintesi degli interventi;
- b) il nominativo del progettista eventualmente invitato ad illustrare il proprio progetto, e la sintesi di tale illustrazione;
- c) il parere motivato del relatore ed il parere della Commissione Edilizia, con le eventuali motivazioni che sostengono il parere, i voti favorevoli a detto parere e i voti contrari.

Non è consentito il voto di astensione.

Sull'incartamento relativo ad ogni pratica esaminata dalla Commissione Edilizia nella stessa seduta di esame vanno annotati il numero e la data del verbale e sugli elaborati tecnici rispettivi va apposta dicitura:

“ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA
IN DATA _____ VERBALE n° _____
CON PARERE _____”

completata con le firme del Presidente e dell'Ingegnere Dirigente del Settore Urbanistico.

I processi verbali delle adunanze vengono firmati dal Presidente, dai Commissari e dal Segretario. Ai Commissari tutti ed al Segretario della Commissione Edilizia è attribuito un gettone di presenza il cui importo viene determinato con Deliberazione della Giunta Municipale. Non sono previste altre forme di pagamento di competenze anche a titolo di rimborso spese.

L'organo comunale competente al rilascio della concessione e/o autorizzazione non è tenuta a conformarsi al parere espresso dalla Commissione Edilizia, ma se ne può discostare motivatamente.

Il parere espresso pertanto dalla Commissione Edilizia non costituisce comunque presunzione per il rilascio o il diniego della concessione edilizia o della autorizzazione.

CAPITOLO 6° - ATTUAZIONE DELLE CONCESSIONI -

- Art. 6.1 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE -
- Art. 6.2 - PROGETTISTA DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE -
- Art. 6.3 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E NORMA DA OSSERVARE -
- Art. 6.4 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO -
- Art. 6.5 - CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI -
- Art. 6.6 - ULTIMAZIONE DEL RUSTICO E DEI LAVORI -
- Art. 6.7 - COLLAUDI -
- Art. 6.8 - INADEMPIENZE ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI -
- Art. 6.9 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI USABILITA' -

CAPITOLO 6° - ATTUAZIONE DELLE CONCESSIONI -

Art. 6.1 - INIZIO DEI LAVORI E FORMALITA' DA ESPERIRE -

Il titolare della concessione congiuntamente al Direttore dei lavori prima dell'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere deve richiedere per iscritto al Settore Urbanistico Comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi altimetrici e planimetrici ai quali deve essere riferita la posizione dell'opera da realizzare.

Entro quindici giorni dalla data di ricezione della richiesta di cui al comma precedente il Settore Urbanistico Comunale, previo preavviso alle parti richiedenti, provvede a svolgere le operazioni relative redigendone verbale in doppio esemplare che dovrà essere firmato dal tecnico comunale incaricato, dal concessionario e dal Direttore dei lavori. Le spese relative sono a carico del concessionario richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Il decorso infruttuoso del suddetto termine non esime il concessionario e il Direttore dei lavori da responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non conforme alle previsioni del progetto approvato quanto ad allineamenti e a quote altimetriche.

Il Comune può assegnare i punti fissi nello stesso atto di concessione con riferimento agli allegati alla domanda di concessione ed in particolare agli elaborati grafici di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.R.G..

Il titolare della concessione è tenuto a notificare al Comune mediante raccomandata con avviso di ricevuta la data di effettivo inizio dei lavori ai sensi e per gli effetti dei precedenti artt. 2.4 e 2.5.

Il mancato rispetto della data fissata in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico deve essere fatta separata domanda al Sindaco con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere onde ottenere, con le modalità di cui all'art. 6.4, l'autorizzazione temporanea per la durata presunta dei lavori.

Le costruzioni non possono invadere spazi pubblici o il suolo pubblico né possono trasmettergli spinte orizzontali.

Ai fini della validità delle concessioni in presenza di sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali o esecutivi) i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitino 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 e nell'avvio delle opere in elevazione.

Comunque non possono considerarsi valide le concessioni per le quali l'inizio dei lavori non sia stato comunicato almeno trenta giorni prima della scadenza del termine previsto dalla concessione stessa.

Art. 6.2- PROGETTISTA DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE -

I progettisti nell'ambito della propria specifica competenza hanno la responsabilità diretta della progettazione di tutte le strutture ed impianti dell'opera e della conformità dei progetti alle prescrizioni delle leggi vigenti e dei locali strumenti urbanistici.

Il Direttore dei lavori ed il costruttore - ciascuno per la parte di sua competenza - hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto approvato, della qualità dei materiali impiegati nonché - per quanto riguarda gli elementi prefabbricati - della posa in opera.

Il Direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente ai lavori hanno in ogni caso la piena responsabilità dell'idoneità dei mezzi e dei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione dei lavori.

Il concessionario, il Direttore dei lavori ed il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge che delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le eventuali sostituzioni del costruttore e del Direttore dei lavori debbono essere tempestivamente denunciate al Comune dal concessionario e dagli interessati.

I subentranti sono tenuti a sottoscrivere gli elaborati del progetto approvato depositati agli atti comunali senza di che le suddette sostituzioni non hanno effetto.

I lavori debbono essere sospesi fintantoché non si provveda alle predette sottoscrizioni.

Tali sottoscrizioni equivalgono anche a dichiarazioni di verifica di conformità di quanto già realizzato al progetto approvato.

Art. 6.3 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE E NORME DA OSSERVARE -

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie - in qualunque materiale esse siano eseguite - ovvero lavori stradali, di sterro, di scavo e simili vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme di prevenzione infortuni tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e - per quanto loro spetti e compete - i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato con assiti o ripari di sufficiente altezza e robustezza e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse) e di dispositivi rifrangenti.

I materiali ed i mezzi d'opera devono essere tenuti all'interno del suddetto recinto che deve avere accessi controllati e dotati di serramento munito di serratura o catenaccio che ne assicurino la chiusura nelle ore di interruzione dei lavori.

Tali segnalazioni e opere dovranno essere approntate, installate e mantenute in efficienza dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

Per i cantieri che si affacciano su spazi pubblici o soggetti a pubblico transito devono essere installati stabili ripari per i passanti e prese - da parte dell'assuntore dei lavori - tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità dei cittadini e a tutelare il pubblico interesse.

L'assuntore dei lavori deve altresì 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 o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici, salvo specifica autorizzazione dell'autorità comunale competente.

Entro trenta giorni dal compimento dei lavori il concessionario ed il costruttore devono provvedere alla rimozione delle recinzioni e delle barriere restituendo - previo ripristino - il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento. Trascorso inutilmente tale termine l'autorità comunale competente può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del concessionario.

Il Comune può richiedere la rimozione e la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata interruzione o sospensione di lavori.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella visibile con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, degli estremi dell'atto autorizzatorio e dei nominativi del titolare

dell'atto stesso, del progettista, del Direttore dei lavori, del costruttore e del responsabile del cantiere se persona diversa dal costruttore.

L'inosservanza a quanto sopra sarà sanzionata con il pagamento in solido da parte del titolare dell'atto autorizzatorio, del Direttore dei lavori e del costruttore di una somma il cui importo è determinato con deliberazione della Giunta Municipale, tale sanzione pecuniaria non potrà comunque essere inferiore a lire centomila.

In cantiere debbono inoltre essere conservati a disposizione delle autorità competenti comunali e sovracomunali:

- la concessione edilizia con una copia degli allegati di progetto che dovranno portare gli estremi del parere della Commissione Edilizia Comunale;
- copia degli atti depositati all'Ufficio del Genio Civile nel caso di opere realizzate in calcestruzzo cementizio armato o con strutture metalliche;
- ogni ulteriore documentazione o autorizzazione necessarie in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo d'intervento.

I funzionari, gli impiegati, gli agenti comunali ed ogni altra autorità preposti al controllo dei cantieri e delle costruzioni hanno libero accesso ai cantieri e diritto di eseguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Si fanno esplicitamente salve le disposizioni previste da norme specifiche in tema di sicurezza e tutela dei lavoratori nei cantieri edili.

Art. 6.4 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DEL SUOLO
PUBBLICO -

Nel caso in cui si renda necessario occupare il suolo pubblico in rapporto all'esecuzione di qualsiasi opera ancorché non soggetta a concessione o autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda all'autorità comunale competente.

La domanda stesa in carta bollata deve contenere le generalità, il domicilio, il numero di codice fiscale e la firma del richiedente, gli estremi dell'atto autorizzatorio in rapporto al quale si chiede l'occupazione di suolo pubblico nonché la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico in rapporto all'entità dei lavori da eseguire e le necessarie indicazioni circa la superficie dell'area da occupare.

La concessione da parte dell'autorità competente della occupazione di suolo pubblico e l'autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinati al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei vigili urbani e/o degli uffici municipali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli della accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta e ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

La concessione alla occupazione di suolo pubblico è subordinata al pagamento della tassa di occupazione ed al versamento di una congrua cauzione calcolata dal settore tecnico comunale a garanzia della rimessa in pristino del suolo pubblico eventualmente danneggiato dai lavori durante il corso degli stessi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione di occupazione del suolo pubblico.

Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata interruzione o sospensione dei lavori.

Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso il deposito cauzionale - previa verifica o assenso del Settore Tecnico Comunale - viene restituito.

In caso di inerzia da parte del concessionario o di inadempienza dello stesso nell'eseguire le opere di ripristino, le stesse - previa diffida alla parte - saranno eseguite dal Comune a spese del concessionario e la cauzione depositata incamerata fino alla concorrenza delle spese sostenute.

Art. 6.5 - CONTROLLO COMUNALE SULLA ESECUZIONE DEI LAVORI -

Ai sensi delle norme vigenti in materia di edilizia, impianti connessi ed urbanistica l'autorità comunale competente esercita il controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e la vigilanza sulle attività edilizie e di modificazione del territorio comunale a mezzo di funzionari ed impiegati comunali e degli agenti di polizia municipale, i quali nel caso di opere difformi o abusive dovranno redigere rapporto scritto da trasmettere al Sindaco e al Dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale per l'emanazione dei provvedimenti cautelativi e repressivi del caso.

Il titolare della concessione (o il committente) e il costruttore devono fornire a proprie spese mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per le verifiche ed i controlli di cui al presente articolo.

Il concessionario che interrompa per una qualsiasi ragione i lavori deve darne comunicazione scritta all'autorità comunale competente affinché questi - se del caso - possa disporre l'esecuzione di quelle opere che durante l'interruzione dei lavori siano necessarie - a giudizio insindacabile dell'autorità comunale - per eliminare fonti di pericolo per la incolumità e per la igiene pubbliche, nonché per assicurare il pubblico decoro. Le opere in tal senso necessarie dovranno essere eseguite a cura e spese del concessionario.

Analoga comunicazione scritta deve essere fatta per la ripresa dei lavori.

Art. 6.6 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI -

I lavori si intendono ultimati allorché l'edificio è completo in tutte le sue parti comprese le opere accessorie di finitura, quali intonaci, pavimenti, impianti idrici e fognari, impianti elettrici, scale, infissi di porte e finestre, nonché le sistemazioni esterne tanto da rendere l'edificio stesso effettivamente abitabile o agibile.

Della ultimazione dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco - con raccomandata con avviso di ricevuta - dal titolare dell'atto autorizzatorio congiuntamente al Direttore dei lavori.

Della ultimazione dei lavori l'Ufficio Urbanistico Comunale redige apposito verbale in contraddittorio con le parti.

Il mancato rispetto del termine fissato nella concessione per l'ultimazione dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa con gli effetti già precisati ai precedenti articoli.

A lavori ultimati con atto diverso dalla comunicazione di ultimazione lavori il titolare dell'atto autorizzatorio deve anche richiedere il rilascio del provvedimento sindacale di abitabilità o di usabilità nelle forme stabilite dalla legge e dal presente Regolamento.

Art. 6.7 - COLLAUDI -

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato (normale o precompresso) o a struttura metallica debbono essere sottoposte a collaudo statico da parte di un tecnico qualificato.

Gli edifici soggetti a controllo per la prevenzione incendi debbono essere sottoposti a lavori ultimati a verifica e collaudo da parte dei Vigili del fuoco.

Negli edifici civili gli impianti elettrici e di protezione da scariche atmosferiche, di riscaldamento e di climatizzazione, idrosanitari, di distribuzione del gas, di ascensori e montacarichi e in genere di sollevamento di persone o di cose, di protezione antincendio debbono essere sottoposti a lavori ultimati a verifica e collaudo da parte di un tecnico qualificato.

Gli edifici privati soggetti alle norme e prescrizioni in tema di eliminazione di barriere architettoniche debbono essere sottoposti a lavori ultimati a verifica del rispetto delle leggi del settore da parte di un tecnico qualificato che redigerà una dichiarazione asseverata.

Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni eseguite direttamente dal concessionario o dal soggetto attuatore di piano urbanistico preventivo sono soggetti a lavori ultimati a verifica e collaudo da parte di tecnici qualificati da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del concessionario o del soggetto attuatore. All'emissione dell'atto di collaudo le opere ed i manufatti in questione con le aree di pertinenza passano in proprietà al Comune il quale ne assume la gestione e la manutenzione.

Art. 6.8 - INADEMPIENZE ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI -

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

Art. 6.9 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI USABILITA' -

Gli edifici di nuova costruzione ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o modificazioni che, comunque, possano influire sulle condizioni di salubrità non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco di abitabilità o di usabilità a norma delle leggi sanitarie.

L'abitabilità riguarda ogni costruzione o parte di essa destinata ad abitazione, uffici, scuole e destinazioni analoghe.

L'usabilità - o l'agibilità - riguarda le costruzioni destinate ad attività industriale, artigianale o commerciale.

Il titolare della concessione o della autorizzazione una volta ultimati i lavori ed eseguiti i collaudi e le verifiche di cui all'art. 6.7 precedente deve richiedere con apposita domanda in bollo indirizzata al Sindaco - su stampati predisposti dal Comune - l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità.

Alla domanda - da consegnare all'Ufficio Urbanistico Comunale - vanno allegati i seguenti documenti:

- copia autentica del certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio o a struttura metallica con l'attestazione di avvenuto deposito del competente Ufficio del Genio Civile;
- copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto;
- copia autentica del certificato di prevenzione incendi - per edifici ed impianti soggetti a controllo dei Vigili del fuoco - rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del fuoco;
- nulla-osta definitivo del Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro (S.P.E.S.A.L.) nel caso di insediamenti produttivi e di locali da adibire ad attività lavorative (anche di tipo commerciali e di servizi);
- copia autentica del certificato di collaudo e di rispetto delle norme di sicurezza per gli impianti installati;
- copia autentica della dichiarazione asseverata di conformità dell'edificio - ove richiesto - alle norme e prescrizioni in tema di abbattimento delle barriere architettoniche;
- copia autentica dei certificati di Autorità esterne al Comune eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni di legge per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o di agibilità di costruzioni a destinazione normale e speciale;
- ricevuta di eventuali versamenti a favore del Comune dovuti in forza di leggi o di regolamenti.

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

- che sia stata rilasciata dal Comune regolare concessione o autorizzazione per i lavori eseguiti;

- che la costruzione o l'opera siano conformi al progetto approvato;
- che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte sulla concessione o sulla autorizzazione;
- che siano state rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- che siano state rispettate le norme vigenti sulle opere in calcestruzzo cementizio o a struttura metallica;
- che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità nei confronti sia degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente esterno ed interno;
- che siano state rispettate le norme antincendio e in genere di sicurezza delle costruzioni e degli impianti;
- che siano state rispettate le norme per la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie.

Nel caso in cui l'edificio costruito non risulti conforme al progetto autorizzato, il Sindaco, sentito il parere del capo Servizio Igiene Pubblica nonché del Dirigente Tecnico preposto, può rilasciare l'autorizzazione di abitabilità o di uso delle parti conformi, purché per esse sussistano le condizioni di cui sopra e le attestazioni e certificazioni relative al collaudo statico, prevenzione incendi e al collaudo e rispetto delle norme di sicurezza per gli impianti installati che si riferiscano all'intero edificio ivi comprese cioè le parti difformi.

Le visite di controllo e gli accertamenti sono effettuati dal tecnico comunale e dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica secondo le rispettive competenze entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di abitabilità o di usabilità completa di documentazione, ovvero entro trenta giorni dalla data del deposito della documentazione qualora non sia stata allegata all'istanza.

Delle visite e degli accertamenti predetti vengono redatti i relativi verbali.

Il titolare della concessione o della autorizzazione, il Direttore dei lavori e il costruttore possono - debitamente avvertiti - presenziare alle ispezioni e agli accertamenti.

L'autorizzazione di abitabilità o di usabilità viene rilasciata dal Sindaco - sempreché non sussistano impedimenti - entro quarantacinque giorni dalla data di ricevimento della domanda e previo nulla-osta del Responsabile del Servizio Igiene Pubblica e parere favorevole dell'Ufficio Urbanistico Comunale anche in ordine alla urbanizzazione della zona.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale trascorsi i quarantacinque giorni di cui è detto sopra, l'abitabilità o la usabilità si intende attestata sempre che la domanda sia corredata di tutta la documentazione necessaria elencata in precedenza nonché di una dichiarazione del tecnico Direttore dei lavori che certifichi sotto la propria responsabilità, la insussistenza di motivi ostativi ed attesti in particolare la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, ovvero di certificazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Igiene del Comune circa l'assenza di condizioni di insalubrità degli ambienti e la loro conformità alle destinazioni d'uso previste dal progetto approvato.

In questo caso l'autorità comunale competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre le visite ispettive tecniche e igieniche ed, eventualmente, dichiarare la non abitabilità o la non usabilità nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla

costruzione denunciando, se del caso, all'Autorità Giudiziaria e al Consiglio dell'Ordine di appartenenza il Tecnico nel caso di falsa attestazione.

Nel caso di autorizzazione esplicita il documento sindacale di abitabilità o usabilità deve contenere:

- le generalità del richiedente;
- l'ubicazione dell'immobile;
- gli estremi della concessione o della autorizzazione legate alla costruzione;
- gli estremi di tutti gli atti e certificati presentati a corredo della domanda;
- gli estremi del nulla-osta e del parere favorevole rilasciati dal Capo Servizio Igiene Pubblica e dall'Ufficio Urbanistico Comunale;
- la destinazione o le destinazioni d'uso in relazione alle quali viene rilasciata l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità;
- l'esplicita autorizzazione agli scarichi idrici.

In caso di diniego del rilascio del certificato di abitabilità o di usabilità il Sindaco notifica al titolare della concessione o della autorizzazione edilizia le proprie motivate determinazioni.

La mancata richiesta di autorizzazione all'abitabilità o usabilità completa della documentazione di cui è detto nel presente articolo entro dodici mesi dalla denuncia di ultimazione dei lavori o comunque dall'accertamento da parte degli Uffici Comunali di lavori già eseguiti comporta il pagamento da parte del titolare della concessione o autorizzazione edilizia delle seguenti sanzioni amministrative:

- lire 500.000 per edifici sino a 500 mc.;
- lire 1.000.000 per edifici da 501 a 1.000 mc.;
- lire 3.000.000 per edifici da 1001 a 5.000 mc.;
- lire 5.000.000 per edifici eccedenti i 5.000 mc.;

con la specificazione che la cubatura va intesa complessiva entro e fuori terra, vuoto per pieno.

Nel caso di edifici già ultimati alla data di adozione del presente regolamento i dodici mesi decorrono da tale data di adozione.

Inoltre l'uso della costruzione anteriormente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o di uso o alla sua attestazione implicita comporta il pagamento da parte del - o dei - proprietari dell'edificio della seguente sanzione amministrativa:

£. 500.000 per ogni unità immobiliare che abbia una autonomia funzionale, comprensiva delle pertinenze e degli accessori come per legge, con un massimo di £. 10.000.000 riferita all'intero edificio. Nel caso in cui la sanzione complessiva superi la somma massima di £. 10.000.000, le ammende relative alle singole unità immobiliari usate o abitate saranno ridotte proporzionalmente al numero delle stesse.

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o statiche in fabbricati esistenti e abitati (carenze che vanno valutate alla luce del presente Regolamento Edilizio e del Regolamento Comunale di Igiene) il Sindaco, sentito il Capo Servizio Igiene Pubblica o l'Ingegnere Direttore dell'Ufficio Urbanistico Comunale, ovvero in attuazione di piani di risanamento o recupero edilizio, può dichiarare inabitabile o inagibile un fabbricato o una parte di esso a norma delle leggi sanitarie.

I locali dichiarati inagibili o inabitabili ai sensi del precedente comma non possono essere abitati o usati o dati in affitto o dati in uso; nel caso di situazioni di pericolo grave e immediato per la sicurezza e la salute pubblica il Sindaco, secondo le disposizioni di leggi

vigenti e previa diffida, provvederà alla esecuzione dei lavori necessari ad eliminare le cause del pericolo a danno del proprietario dell'immobile.

CAPITOLO 7° - PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE -

- Art. 7.1 - SALUBRITA' DEL TERRENO -
- Art. 7.2 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' -
- Art. 7.3 - ISOLAMENTO ACUSTICO -
- Art. 7.4 - ISOLAMENTO TERMICO E IMPIANTO TERMICO -
- Art. 7.5 - IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE -
- Art. 7.6 - VENTILAZIONE ED ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI -
- Art. 7.7 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI -
- Art. 7.8 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE -
- Art. 7.9 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE -
- Art. 7.10 - RIFORNIMENTO IDRICO -
- Art. 7.11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI -

CAPITOLO 7° - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE -

Art. 7.1 - SALUBRITA' DEL TERRENO -

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano o siano stati utilizzati 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. La salubrità del terreno deve essere attestata da tecnico abilitato a seguito di opportuni saggi ed analisi e certificata dal Responsabile dell'Ufficio Igiene Comunale.

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi e di opere idonee all'allontanamento delle acque meteoriche.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare per tutte le costruzioni e su qualsiasi terreno le misure atte ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e strutture sovrastanti.

Art. 7.2 - ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' -

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri portanti devono risultare asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno devono avere - indipendentemente dalla quota di pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta - il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata non inferiore a cm. 30.

Alla precedente disposizione possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti qualora sia dimostrata la impossibilità di realizzare la soluzione tecnica citata in rapporto alla conservazione e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti.

Nel caso di locali non abitabili ovvero nel caso di impedimenti di cui al precedente comma, per interventi di ristrutturazione, - ed indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante - è ammesso che il piano di calpestio poggi su vespaio semplice di pietrame munito di apposite bocchette di aerazione.

In tutti i casi precedenti qualora i locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i predetti locali per tutta la parte interrata libera. L'intercapedine deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque posta ad un livello più basso del piano di calpestio dei locali e deve essere ispezionabile.

La larghezza massima utile dell'intercapedine è pari ad 1/3 dell'altezza della parte dell'edificio posta al di sotto della quota del terreno circostante con un massimo di ml. 1,20, salvo in casi di particolari esigenze tecniche o tecnologiche che vanno opportunamente motivati e documentati, da valutarsi da parte degli Organi Tecnici competenti.

E' facoltà del Comune concedere porzioni di suolo pubblico per la creazione di intercapedini, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di un automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni e per le persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le murature devono essere isolate mediante stratificazioni impermeabili continue poste al disotto del piano di calpestio più basso.

A protezione dalle precipitazioni atmosferiche terrazze, giardini pensili, coperture dell'edificio o di parte di esso devono essere impermeabilizzati mediante stratificazioni impermeabili continue.

Art. 7.3 - ISOLAMENTO ACUSTICO -

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti devono essere adottati sistemi di isolamento acustico atti a garantire livelli di rumorosità accettabili in rapporto alla destinazione d'uso degli edifici stessi.

I materiali utilizzati per la costruzione devono garantire per loro natura, caratteristiche tecnologiche e posa in opera una adeguata protezione degli ambienti dai rumori qualunque sia la loro origine (da calpestio, da traffico, da impianti o macchinari comunque installati nel fabbricato) e la loro provenienza dall'esterno (dall'esterno, dalla strada, da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni).

Gli impianti ed i macchinari in genere dotati o meno di organi in movimento che possono generare e trasmettere rumori o vibrazioni (ascensori, impianti idrosanitari, impianti di riscaldamento e di condizionamento) debbono essere dotati di accorgimenti che attenuino i rumori o ne impediscano la trasmissione, in particolare debbono avere:

- se collocati ai piani interrati, fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- se collocati ai piani superiori, supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti) ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di un alloggio allorché il rumore è generato da uno degli impianti o macchinari installati in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui allo stesso o di altri edifici nonché la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non devono superare i limiti di accettabilità stabiliti dalla normativa statale e regionale di settore.

Art. 7.4 - ISOLAMENTO TERMICO E IMPIANTO TERMICO -

Tutti gli edifici di nuova costruzione adibiti a:

- residenza uffici ed assimilabili;
- ospedali, cliniche, case di cura ed assimilabili;
- attività ricreative, associative di culto ed assimilabili;
- attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;
- attività sportive e assimilabili;
- attività commerciali ed assimilabili;

limitatamente alle patri comprendenti locali abitabili e relativi servizi igienici e bagni sono soggetti alla regolamentazione in materia di isolamento termico con riferimento al “coefficiente volumico” di dispersione termica per trasmissione (Cd) come definito e determinato nei valori limite dai relativi provvedimenti statali e regionali.

I valori dei gradi - giorno, della temperatura esterna di riferimento e le zone climatiche per ciascuna parte del territorio comunale sono quelli riportati nella tabella che segue:

	CAPOLUOGO DEL COMUNE	FRAZIONE PALOMBAIO	FRAZIONE MARIOTT O	ZONA DELLA LA MURZIA
• QUOTA SUL LIVELLO DEL MARE	118	198	239	400
• GRADI GIORNO	1.350	1.478	1.514	1.801
• ZONA CLIMATICA	C	C	C	D
• TEMPERATURA ESTERNA	0 c°	0 c°	- 1 c°	- 2 c°
• SALTO TERMICO	20 c°	20 c°	21 c°	22 c°

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti rientranti nelle categorie di cui al primo comma precedente il Sindaco può richiedere - su parere della Commissione Edilizia - che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento mediante l’inserimento di idonei materiali sulle coperture, sui solai sovrastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorarne la tenuta.

Il richiedente la concessione a costruire deve depositare, a corredo del progetto relativo alla concessione, relazione, grafici e documentazione indicati e prescritti dalle vigenti norme nel settore dell’isolamento termico.

I predetti atti e documenti devono essere firmati dal richiedente la concessione e dal progettista.

Nel caso di varianti al progetto originale deve essere depositata al Comune contestualmente al progetto di variante anche la documentazione che dimostri il rispetto delle prescrizioni di legge a seguito delle modifiche apportate.

Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali in parola le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti gli impianti termici, sia per il riscaldamento degli ambienti che per la produzione di acqua calda per uso igienico - sanitario, comunque alimentati, debbono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia (Legge 10/91 e relativo regolamento di attuazione).

Art. 7.5 - IMPIANTO ELETTRICO E DI ILLUMINAZIONE -

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti in relazione alla destinazione d'uso prevista.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta con un rapporto minimo tra la superficie di ciascun vano e quella finestrata almeno pari a 1/8.

Possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale integrativa di quella diretta:

- i locali destinati ad uffici la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di lavoro.
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;

E' ammessa la sola illuminazione artificiale per:

- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- gli spazi di disimpegno e quelli destinati ai collegamenti orizzontali e verticali.

Tutti gli impianti elettrici devono essere realizzati in conformità alle norme CEI ed a quant'altro stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti in materia. Essi devono fra l'altro resistere alle azioni meccaniche, chimiche o termiche alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

Tutti i materiali o gli apparecchi devono essere rispondenti alle relative norme CEI - UNEL ove queste esistano.

Art. 7.6 - VENTILAZIONE ED ELIMINAZIONE DI FUMI, VAPORI ED ESALAZIONI -

Negli edifici civili i locali destinati a cucina devono essere dotati di tubazioni di sfogo dei fumi e dei vapori opportunamente dimensionati e con scarico sulla copertura dell'edificio ovvero devono essere muniti di adeguato impianto di aspirazione dei soli vapori.

Il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo con aperture di larghezza minima di almeno 1,20 ed essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Tutti i locali destinati a servizi igienici e bagni se sprovvisti di apertura verso l'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata con scarico sulla copertura dell'edificio. In tal caso in detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni servizio, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione ovvero mediante un unico condotto collettivo ramificato dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

Gli impianti termici di nuova installazione e quelli sottoposti a ristrutturazione devono rispettare le norme e la disciplina recata dalle leggi di settore e dai relativi regolamenti applicativi e le canne fumarie, ivi comprese quelle di impianto a gas per uso domestico alimentati e non da reti di distribuzione, devono essere dimensionate in funzione della loro altezza ed in base alla portata termica massima di tutti gli apparecchi utilizzatori che vi si scaricano. La sezione comunque non potrà essere inferiore alla minima stabilita dalle norme vigenti in materia.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno due metri al di sopra del tetto o della terrazza.

Negli edifici ad uso civile i locali destinati ad essere abitati, con esclusione di scale, disimpegni, corridoi, depositi e bagni, devono essere ventilati per via diretta, essendo ammessi sistemi di ventilazione sussidiari solo a scopo integrativo onde ottenere le condizioni microclimatiche ottimali; gli impianti di ventilazione integrativa e/o di climatizzazione devono essere facilmente ispezionabili in modo da essere sottoposti ad opportuni interventi di pulizia e di disinfezione.

Art. 7.7 - IMPIANTI PER LE LAVORAZIONI INSALUBRI -

Gli immobili dove si intendono svolgere lavorazioni e attività classificate quali insalubri di 1^a classe dalla legislazione vigente non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dalla 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.

Quelle classificate come insalubri di 2^a classe dalla vigente legislazione possono essere ubicati anche in zone residenziali a condizione però che siano adottate speciali cautele riconosciute idonee dal Capo Servizio Igiene Pubblica ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

Art. 7.8 - CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE -

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- acque bianche o meteoriche e cioè le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;
- acque nere o luride e cioè le acque degli scarichi degli insediamenti civili o ad esse assimilate ai sensi della normativa vigente;
- acque provenienti da lavorazioni industriali.

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo in tutte le acque superficiali e sotterranee sia pubbliche che private nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere alle norme tecniche e ai limiti di accettabilità previsti dalla relativa normativa legislativa e regolamentare statale e regionale.

Tutti gli scarichi devono essere autorizzati dalle autorità competenti come definite dalla normativa statale e regionale.

Art. 7.9 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE -

A) DEFLUSSO DI ACQUE METEORICHE

Per il deflusso di acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente, esterna all'abitazione, facilmente ispezionabile e costruita con materiale resistente alla corrosione.

Nelle zone non servite da fognatura bianca le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire lungo le vie naturali di deflusso in modo da evitare impaludamenti o danni anche alle proprietà circostanti, ovvero essere immesse nel sottosuolo previa decantazione, e, in tal caso, previa autorizzazione da parte degli Organi competenti.

B) SMALTIMENTO DI ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI IN ZONE SERVITE DA FOGNATURA DINAMICA.

Gli scarichi in pubbliche fognature provenienti da insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità che gestisce la pubblica fognatura e l'allacciamento deve essere autorizzato dall'Autorità competente.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse, e le relative tubazioni di sfiato delle colonne montanti devono terminare sul tetto dell'edificio ad almeno 1,50 mt. dal piano di calpestio.

Il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento dell'impianto centralizzato di depurazione.

C) SMALTIMENTO DI ACQUE NERE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI IN ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA DINAMICA

In mancanza di fognatura gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dall'Autorità competente.

Per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc., gli scarichi devono essere convogliati a specifici impianti atti alla depurazione con dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

Per gli scarichi di insediamenti civili di entità inferiore a 50 vani oppure a 5.000 mc. Sono consentite le fosse settiche del tipo "Imhoff".

Dette vasche devono essere interrato e costruite a regola d'arte, sia per proteggere il terreno circostante, sia per permettere un idoneo attraversamento del liquame nel primo scomparto, permettere una idonea raccolta del fango nel secondo scomparto sottostante e l'uscita continua, come l'entrata, del liquame chiarificato. Le vasche devono avere accesso dall'alto a mezzo di apposito vano ed essere munite di idoneo tubo di ventilazione. I liquami chiarificati potranno essere raccolti in una vasca di stoccaggio a perfetta tenuta, ispezionabile dall'alto e dotata di tubo di ventilazione ovvero potranno essere smaltiti per subirrigazione secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale in materia.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo e da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati

Sia nelle fosse Imhoff che nei pozzi neri i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Le fosse Imhoff, le vasche di raccolta del liquame chiarificato e i pozzi neri devono essere periodicamente svuotati ad opera di ditte autorizzate secondo le modalità e le prescrizioni delle vigenti norme in materia.

Per quanto attiene le dimensioni, le caratteristiche strutturali degli impianti di smaltimento ivi compresa la rete di subirrigazione e le distanze di rispetto dai muri di fondazione nonché da pozzi di captazione, condotte ovvero serbatoi di acque potabili, si rinvia alle Norme Tecniche previste dalla normativa statale e regionale di settore.

D) SMALTIMENTO DI ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente - con carattere di stabilità e permanenza - attività di produzione di beni i cui relativi scarichi prima di essere convogliati in pubbliche fognature devono adeguarsi ai limiti di accettabilità ed alle norme e prescrizioni regolamentari stabilite dall'Ente gestore dell'impianto centralizzato di depurazione.

La conformità ai limiti di accettabilità stabiliti è ottenuta mediante ulteriore trattamento di depurazione. Le spese di installazione e gestione per tale trattamento sono di competenza del titolare dello scarico. Sono esclusi gli scarichi che pur provenienti da insediamenti produttivi, presentano, ai sensi della normativa vigente, caratteristiche di assimilabilità a quelli civili (bagni, uffici, alloggi a carattere abitativo ecc.) per i quali vale quanto previsto ai precedenti punti B) e C).

Art. 7.10 - RIFORNIMENTO IDRICO -

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto urbano ovvero da un acquedotto o pozzo privato. I pozzi volti alla captazione di acque di falde profonde o per uso non domestico devono essere autorizzati giusta disposizioni del presente regolamento in base alla legislazione vigente.

Quando l'acqua viene prelevata da pozzi privati deve risultare potabile sulla base dei rilievi analitici effettuati dai competenti Servizi Sanitari, secondo i parametri fisico-chimici e microbiologici di potabilità previsti dalla normativa statale e regionale vigente, ed il suo uso deve essere consentito dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica secondo le eventuali prescrizioni impartite dallo stesso.

I pozzi, le vasche, le cisterne e i serbatoi destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte di fogne, pozzi neri, sistemi di smaltimento liquami nel suolo e nel sottosuolo, concimaie, canali di scolo e simili e comunque mai a distanza inferiore a 30 ml. dagli stessi.

L'attingimento da pozzi e cisterne può farsi solamente a mezzo di pompe.

Il terreno circostante e sovrastante i pozzi e le cisterne almeno per un raggio di 2,00 ml. dal loro perimetro deve essere pavimentato per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche e di stramazzo. Le vasche, le cisterne e i serbatoi destinati ad accogliere le acque potabili devono essere costruiti con materiale idoneo a venire a contatto con le stesse secondo la normativa vigente.

L'impianto per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dei fabbricati deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e regolare distribuzione dell'acqua ad ogni alloggio. Nel caso vi siano locali posti a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione deve provvedersi con apposito impianto di sollevamento.

Nei locali abitabili deve essere disponibile regolare approvvigionamento di acqua potabile.

Art. 7.11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI E DISTANZE DAI CONFINI -

DISTANZE TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fronti dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto. Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima prescritta. Tale distanza minima va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente.

Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (cortili, chiostrine e simili) salvo che non si tratti di rientranze planimetriche la cui profondità non superi la metà della loro larghezza.

La distanza tra due costruzioni non può essere inferiore a quella stabilita dagli strumenti urbanistici. Qualora però esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti prima della data di entrata in vigore di nuove norme più restrittive o con concessioni edilizie rilasciate anteriormente a tale data ed il cui distacco dai confini è inferiore al minimo prescritto dagli strumenti urbanistici intervenuti, le nuove costruzioni potranno rispettare solo le distanze dai confini.

DISTANZA DAI CONFINI E DAL FILO STRDALE

Si intende per "distanza dai confini e dal filo stradale" la distanza tra la proiezione orizzontale del profilo del fabbricato e la linea di confine o il limite di zona o il filo stradale, misurata nei punti di massima sporgenza ivi compresi i volumi aggettanti ed esclusi i balconi. E' stabilito dagli strumenti urbanistici un minimo assoluto anche in rapporto all'altezza degli edifici.

La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà o dal limite di zona non può essere inferiore a mt. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori dai confini di proprietà per le sole fronti cieche qualora le norme di P.R.G. lo prevedano esplicitamente.

E' consentita la costruzione a confine sempreché le norme di P.R.G. lo prevedano esplicitamente.

Sono sempre consentite le costruzioni in aderenza a confine di proprietà.

Non sono consentite costruzioni al confine con le zone destinate alle urbanizzazioni secondarie.

DISTANZE TRA I FABBRICATI FRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità - fatte salve prescrizioni più restrittive disposte dalle norme di attuazione del P.R.G. - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5,00 ml. per lato per strade di larghezza inferiore a 7,00 ml.;
- 7,50 ml. per lato per strade di larghezza compresa fra 7,00 ml. e 15,00 ml.;
- 10,00 ml. per lato per strade di larghezza superiore a 15,00 ml.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono consentite distanze inferiori:

- a) nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planovolumetrica;
- b) nelle zone per le quali è ammesso l'intervento diretto; in tal caso i volumi di fabbrica debbono essere contenuti nell'inclinata stradale - rispetto al fronte strada - con rapporto

$$H_f/L = 1,5$$

ove H_f è l'altezza della fronte del fabbricato prospiciente la strada ed L la larghezza della strada.

E' consentito derogare al limite del rapporto $H_f/L = 1,5$ di cui innanzi nei seguenti casi:

- 1) sopraelevazioni di 1° piano su piano terra (o piano rialzato) esistente alla data di adozione del presente regolamento;
- 2) nel caso di lotti che prospettino in angolo su due strade di larghezza diversa; in tal caso è consentito mantenere sulla strada più stretta, e per una lunghezza non superiore a 10,00 ml., la maggiore altezza che il fabbricato può avere sulla strada più larga;
- 3) nel caso di lotti che prospettino su tratti di strada contigui e di diversa larghezza; in tal caso è consentito dare ai vari tratti di fronte del fabbricato un'unica altezza pari alla media ponderale delle altezze ammissibili - per ciascun tratto di strada - secondo il rapporto $H/L = 1,5$.

Quando la fronte del fabbricato viene a trovarsi in prospicienza dello sbocco di una strada, l'altezza si determina in relazione alla distanza che intercorre tra la fronte del nuovo fabbricato ed il punto medio della congiungente degli angoli dei lotti opposti.

CAPITOLO 8° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA' -

Art. 8.1 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI -

Art. 8.2 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI -

Art. 8.3 - PIANI INTERRATI E PIANI SEMINTERRATI -

Art. 8.4 - SOTTOTETTI -

Art. 8.5 - SOPPALCHI -

CAPITOLO 8° - CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABILITA' O L'AGIBILITA' -

Art. 8.1 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI -

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti delimitati da ogni parte da pareti.

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

Sono LOCALI ACCESSORI quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

I locali si classificano come di seguito specificato:

1) LOCALI DESTINATI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE:

- A/1 = Ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere).
- S/1 = Locali accessori all'interno degli alloggi (bagni e servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere).
- S/2 = Locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali di sgombero, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri servizi a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive di solo posteggio, androni e vani scala).

2) LOCALI PER ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI:

- A/2 = Negozi di vendita e sale di esposizione - Sale di riunione - Palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo - Sale da gioco e sale da spettacolo - Laboratori artigiani ed opifici in genere- Magazzini, depositi e archivi nei quali la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia - Autorimesse e parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli e vendite.
- A/3 = Uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici.
- S/3 = Locali accessori a servizio dei locali A/2 e A/3.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia a criterio della Amministrazione Comunale sentita la Commissione Edilizia.

Art. 8.2 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI -

1) ALTEZZA

E' rappresentata dalla altezza interna utile misurata tra pavimento e soffitto.

Nel caso di soffitti non orizzontali o misti va fatto riferimento alla media delle altezze che deve essere almeno eguale al minimo consentito, con un minimo assoluto di 2,00 ml. per i locali di categoria "A"-

Sono comunque fatte salve norme e prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

2) ALTEZZA MINIMA

a) LOCALI DI CATEGORIA A/1: mt. 2,70;

b) LOCALI DI CATEGORIA S/1: mt. 2,40;

c) LOCALI DI CATEGORIA S/2: mt. 2,20;

con esclusione degli androni e vani scala e salvo quanto specificato da leggi e regolamenti specifici.

d) LOCALI DI CATEGORIA A/2: mt. 3,00;

salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o in regolamenti specifici;

e) LOCALI DI CATEGORIA A/3: mt. 2,70;

f) LOCALI DI CATEGORIA S/3:

in analogia ai locali simili di categoria S/1 ed S/2.

3) DIMENSIONI - DOTAZIONI E REQUISITI

a) La dotazione degli alloggi ed il dimensionamento minimo dei singoli vani sono quelli di cui alle disposizioni del decreto del Ministero della Sanità DM 5/7/1975;

b) i locali destinati a servizi igienici negli alloggi non possono avere accesso diretto dalle stanze bensì attraverso disimpegno, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una camera da letto;

c) tutti i locali classificati come A/2 e A/3 destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone devono essere provvisti di almeno un servizio igienico separato per sesso (W.C. e lavabo) a loro servizio esclusivo oltre che di un adeguato numero di servizi igienici per i dipendenti.

Il vano W.C. deve avere una superficie di almeno 1,20 mq. e larghezza minima di 0,90 ml.

4) ILLUMINAZIONE E VENTILAZIONE

Tutti i locali appartenenti alla categoria "A" devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi esterni liberi.

Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno dimensionate e posizionate in modo da consentire un'adeguata illuminazione dell'ambiente ed una uniforme distribuzione della luce.

La superficie delle finestre dei singoli locali abitativi misurata convenzionalmente al lordo dei telai non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento dei locali stessi.

La conservazione delle minori superfici di finestre negli edifici esistenti ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, è consentita quando la modifica delle

aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali dell'edificio.

Per i locali di categoria A/2 possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione in rapporto a leggi o a regolamenti specifici.

Per i locali di categoria "S" il rapporto fra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 ed in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,40.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che detti ambienti siano dotati di impianto di aspirazione meccanica o di ventilazione forzata.

I locali di categoria S/2 ed assimilabili possono essere privi di aria e luce dirette salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici ovvero impartite dalle Autorità sanitarie competenti.

Per i locali delle categorie A/2 e A/3 destinati ad attività artigianali e industriali o comunque nelle quali è prevista la presenza di lavoratori occorre far riferimento anche a quanto previsto da leggi e regolamenti specifici in tema di igiene e sicurezza sul lavoro.

Nel solo caso di locali ubicati nel Centro Storico definito ai sensi del D.M. 1444/1968 può essere consentita la deroga alle caratteristiche di cui al presente articolo in funzione dell'uso specifico a cui i locali stessi sono destinati, riveniente da Piani di risanamento e di rivitalizzazione. In ogni caso la deroga dovrà essere assentita dagli Organi competenti per legge e assicurare le condizioni di vivibilità, igienico-sanitarie e di sicurezza.

Art. 8.3 - PIANI INTERRATI E PIANI SEMINTERRATI -

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna all'edificio.

Nei piani interrati possono trovare utilizzazione esclusivamente locali di categorie S/2 ed S/3 a condizione che sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.

Sono considerati piani seminterrati quelli il cui pavimento sia ad un livello più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna ed il cui soffitto sia emergente rispetto al piano del marciapiede o delle sistemazioni esterne.

I locali dei piani seminterrati sono considerati abitabili qualora l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore alla minima prescritta, in relazione alla destinazione d'uso, e quando la differenza di quota tra il piano di intradosso del soffitto e il piano del marciapiede o della più alta sistemazione esterna del terreno non sia inferiore a mt. 1,50.

Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità, all'illuminazione, alla temperatura e alle condizioni microclimatiche, fatto salvo quanto previsto da regolamenti speciali in relazione alle particolari specifiche destinazioni d'uso previste.

In ogni caso e senza eccezioni di sorta è proibito l'accesso agli scantinati da aperture praticate sui marciapiedi.

Art. 8.4 - SOTTOTETTI -

I locali sotto le falde dei tetti a seconda delle caratteristiche e dei requisiti possono essere classificati come abitabili o non abitabili.

Sono considerati ABITABILI se presentano i requisiti di abitabilità di cui al presente art. 8.2 riguardo all'altezza, alle dimensioni minime, alla illuminazione ed alla ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio di copertura deve avere caratteristiche di isolamento termico tali da garantire una efficace protezione dalle variazioni della temperatura esterna.

Sono considerati NON ABITABILI se non presentano i requisiti di cui al precedente art. 8.2.

I sottotetti non abitabili possono essere utilizzati solo come depositi, magazzini e per servizi tecnici.

Art. 8.5 - SOPPALCHI -

I soppalchi o solai intermedi sono sempre ammessi purché l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

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

Nei locali di categoria "A" sono ammessi soppalchi praticabili destinati alla permanenza di persone per una superficie non superiore a 1/3 di quella del locale stesso e con altezza minima netta di mt. 2,40 sia al di sotto che al di sopra del soppalco e che la parte superiore sia munita di balaustra.

CAPITOLO 9° - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE -

- Art. 9.1 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E LOCALIZZATIVE -
- Art. 9.2 - AREE E PERCORSI PEDONALI -
- Art. 9.3 - ACCESSI E PIATTAFORME DI DISTRIBUZIONE -
- Art. 9.4 - SCALE E RAMPE -
- Art. 9.5 - ASCENSORI E IMPIANTI SPECIALI -
- Art. 9.6 - PORTE E FINESTRE -
- Art. 9.7 - LOCALI IGIENICI -
- Art. 9.8 - TERMINALI DEGLI IMPIANTI -
CASSETTE PER LA CORRISPONDENZA -
- Art. 9.9 - COGENZA DELLE PRESCRIZIONI -
VERIFICHE

**CAPITOLO 9° - NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA'
GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE
STRUTTURE EDILIZIE -**

**Art. 9.1 - ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E
LOCALIZZATIVE -**

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione del settore tutte le strutture edilizie, le opere di urbanizzazione e le infrastrutture in generale devono essere progettate e realizzate in maniera da assicurare la massima autonomia per lo svolgimento delle attività effettuate nell'ambiente costruito da parte di tutti i cittadini indipendentemente da età, sesso, caratteristiche anatomiche, fisiologiche e senso-percettive ed indipendentemente dalle variazioni temporanee o permanenti delle stesse.

La strutturazione dell'ambiente costruito deve essere caratterizzata dall'assenza di limiti all'esercizio dell'attività autonoma dei cittadini in funzione delle esigenze individuali e dalla adattabilità ai possibili mutamenti delle esigenze stesse.

Le prescrizioni tecniche di cui alla vigente normativa statale in materia - con le integrazioni e specificazioni di cui agli articoli che seguono e limitatamente alle parti ove si prevede il passaggio o la permanenza di persone - dovranno essere osservate per la progettazione e la realizzazione di nuovi edifici, ambienti o strutture individuati al successivo capoverso nonché degli interventi su quelli esistenti.

Art. 9.2 - AREE E PERCORSI PEDONALI -

Si intendono per aree e percorsi pedonali tutti i marciapiedi anche porticati, gli attraversamenti pedonali, i sottopassi e sovrappassi, percorsi in zone verdi e giardini e tutti i parcheggi indipendentemente dalla tipologia degli edifici che su di essi si affacciano.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di 1,50 ml. calcolata al netto di elementi sporgenti o di sostegno tabelle segnaletiche e servizi tecnologici.

Nei luoghi di maggior transito il percorso pedonale deve avere almeno una larghezza netta di 1,80 ml.

In presenza di passaggi obbligati o per restrizioni di percorsi a causa di lavori in corso la larghezza potrà essere ridotta a 0,90 ml.

Se il percorso pedonale è interrotto da un passo carrabile deve essere mantenuta la sua continuità mediante una fascia della larghezza minima netta di 0,90 ml.

La pendenza trasversale del percorso pedonale non deve superare l'1%.

Fino ad un'altezza minima di mt. 2,20 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.

I percorsi pedonali adiacenti a zone non pavimentate devono essere dotati di un ciglio in materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica se percorso con un bastone.

La pavimentazione delle aree e dei percorsi pedonali deve essere in materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo privo di sporgenze o di buche che possono rendere pericoloso il movimento delle persone ivi compresi i disabili.

Non sono ammesse fessure, in griglie o altri manufatti posti lungo i percorsi pedonali, con larghezza - nel senso di marcia - superiore a 2 cm.

La differenza di quota senza ricorso a rampe non dovrà superare i 2,5 cm.

Gli attraversamenti stradali dovranno avere le stesse caratteristiche dei percorsi pedonali su marciapiede.

E' opportuno dotare gli attraversamenti semaforizzati di segnalatori acustici.

Art. 9.3 - ACCESSI E PIATTAFORME DI DISTRIBUZIONE -

La quota di accesso all'edificio e la quota di partenza dei collegamenti verticali dovranno essere allo stesso livello e dovranno essere raccordati tramite rampa (o tramite rampa abbinata a scala) con pendenza non superiore al 5%.

La differenza di quota senza ricorso a rampe non dovrà superare i 2,5 cm.

Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti - esclusi i locali tecnici - solo con percorsi orizzontali.

La rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata accidentalmente uscendo dall'ascensore.

Art. 9.4 - SCALE E RAMPE -

I gradini delle scale devono avere preferibilmente pianta rettangolare.

Il gradino a pianta non rettangolare rappresentando una soluzione non agevole e comunque difficilmente percorribile dalla persona con disabilità motoria è di norma sconsigliato.

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

Al fine di favorire il massimo dell'autonomia occorre tener presente che:

- una pendenza minore o uguale al 5% consente l'agibilità a una persona che conduce autonomamente la sedia a ruote;
- una pendenza maggiore al 5% e minore o uguale all'8% consente l'agibilità alla persona su sedia a ruote solo se condotta da accompagnatore;
- una pendenza maggiore dell'8% è da considerarsi difficilmente agibile anche nel caso di sedia a ruote condotta da persona accompagnatrice.

Almeno lungo un lato della rampa va collocato un corrimano ad altezza di 0,80 ml. e, qualora al lato della rampa non sia presente un parapetto pieno, la rampa deve avere un cordolo battiruota di protezione laterale di almeno 10 cm. di altezza.

Art. 9.5 - ASCENSORI E IMPIANTI SPECIALI -

Per garantire il servizio a tutti i locali, il numero e le caratteristiche degli ascensori ed impianti dovranno essere proporzionati alle destinazioni dell'edificio, alle presenze, ai tempi di smaltimento e di attesa e al numero delle fermate.

Negli interventi su edifici esistenti o per superare differenze di quota non superiori a 4,00 ml. sono consentiti, in alternativa agli ascensori, impianti servo-assistiti per il trasporto di persone quali:

pedane e piattaforme mobili servoscala, sedili mobili servoscala, piattaforme elevatrici.

Detti impianti se installati in rampe scala non dovranno ridurne in modo permanente la larghezza minima né intralciarne la percorribilità.

Art. 9.6 - PORTE E FINESTRE -

Al fine di rendere agevole l'uso delle porte queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche, devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su sedie a ruote, tenuto conto a tal fine che le dimensioni medie di una carrozzina sono 75 cm. di larghezza e 110 cm. di lunghezza.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro può recare possibile danno in caso di rottura.

Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone devono essere adottati sistemi di apertura e di chiusura di infissi - da porre ad altezza di mt. 0,90 nelle porte e di mt. 1,20 nelle finestre - di facile percezione e manovra da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio.

Per finestre e parapetti di balcone vanno preferite modalità esecutive che consentano la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti su sedie a ruote.

Art. 9.7 - LOCALI IGIENICI -

In tutte le costruzioni e le strutture, esclusi gli edifici residenziali unifamiliari e quelli plurifamiliari privi di parti comuni, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità fisiche almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e deve garantire le seguenti prestazioni minime:

- spazio libero interno per permettere la rotazione di una carrozzina e comunque non inferiore a 1,35 x 1,50 ml. tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura della porta;
- spazio per l'accostamento della carrozzina al vaso igienico, al lavabo ed alla eventuale vasca da bagno;
- dotazione di maniglioni o corrimano orizzontali e verticali in tubo di acciaio (diametro 3 - 4 cm.) e posti - quelli fissati a parete - a 5 cm. dalla stessa;
- dotazione di un campanello di emergenza posto in prossimità del vaso igienico e della vasca da bagno.

Sono sconsigliati i rubinetti con manovra a leva e con erogazione dell'acqua calda regolabile mediante miscelatori termostatici e porte scorrevoli o che aprono verso l'esterno.

**Art. 9.8 - TERMINALI DEGLI IMPIANTI - CASSETTE PER LA
CORRISPONDENZA -**

Gli apparecchi elettrici, i quadri generali, le valvole e i rubinetti di arresto delle varie utenze, i regolatori degli impianti di riscaldamento e condizionamento, campanelli, pulsanti di comando, citofoni ed in genere tutti gli apparecchi manovrabili da parte della generalità delle persone, devono essere posti possibilmente ad un'altezza di 120 cm.

Le prese di corrente utilizzabili da parte della generalità delle persone dovranno essere poste ad un'altezza minima di 45 cm.

In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza è necessario prevederne almeno una con l'accessorio più alto posto tra i 90 e i 120 cm di altezza.

Art. 9.9 - COGENZA DELLE PRESCRIZIONI - VERIFICHE -

Le norme di cui al presente capitolo hanno valore prescrittivo.

La conformità del progetto alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento in materia sono certificate dal professionista abilitato in sede di presentazione del progetto al Comune.

Gli elaborati grafici progettuali devono chiaramente evidenziare le soluzioni adottate per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni stesse e devono essere accompagnati da una specifica relazione illustrativa.

Il Sindaco prima del rilascio della licenza di abitabilità o di agibilità deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge e del presente Regolamento in ordine all'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative.

A tal fine il proprietario dell'immobile deve allegare alla domanda di abitabilità o di agibilità specifica dichiarazione di un tecnico abilitato di conformità dell'edificio alle prescrizioni del presente capitolo e alle norme di legge in tema di abbattimento delle barriere architettoniche (art. 6.9).

CAPITOLO 10° - PRESCRIZIONI VARIE -

- Art. 10.1 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE -
- Art. 10.2 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI -
- Art. 10.3 - ELEMENTI AGGETTANTI -
- Art. 10.4 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE -
- Art. 10.5 - RECINZIONI E CANCELLI -
- Art. 10.6 - PARCHEGGI -
- Art. 10.7 - STRADE URBANE -
- Art. 10.8 - ALBERATURE E PIANTAGIONI NELLE STRADE URBANE -
- Art. 10.9 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIAANO PERICOLO -
- Art. 10.10 - ESECUZIONE DI OPERE SU EDIFICI DI INTERESSE MONUMENTALE,
STORICO O AMBIENTALE -
- Art. 10.11 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E STORICO -
- Art. 10.12 - VERDE PRIVATO E PARCHI -

CAPITOLO 10° - PRESCRIZIONI VARIE -

Art. 10.1 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE -

In ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle strutture in elevazione degli edifici nonché di sicurezza e di rispondenza ai requisiti minimi di legge degli impianti tecnologici.

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

Art. 10.2 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI -

I marciapiedi, i porticati ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere pavimentati con materiali idonei, scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quota inferiore di più di 30 cm., è prescritta l'adozione di parapetti o di altro tipo di ripari. Qualora il dislivello non superi detta misura è comunque necessario che gli spazi pedonali siano delimitati da cordoli di altezza non inferiore a 10 cm.

I marciapiedi lungo le strade pubbliche e private non devono avere larghezza inferiore a 1,50 ml.

Tutti i percorsi pedonali di uso pubblico, particolarmente quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative prescritte in relazione all'eliminazione delle "barriere architettoniche" (vedi art. 9.2).

E' consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a ml. 1,20 solo nel caso di accessi ad edifici privati.

Art. 10.3 - ELEMENTI AGGETTANTI -

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorsi di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di ml. 3,00 e di cm. 30 al di sotto della quota di ml. 3,50 misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

Nel caso in cui gli infissi posti a quota inferiore di ml. 3,00 debbano necessariamente aprirsi verso l'esterno, gli stessi debbono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di ml. 3,50 misurata dal piano del marciapiede rialzato all'intradosso dell'aggetto stesso. In assenza di marciapiede - ovvero nel caso di marciapiede non rialzato - la altezza minima deve essere portata al ml. 4,50 della quota stradale o dal percorso pedonale.

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

Balconi e pensiline possono sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico avente larghezza "Lsp" nei limiti di seguito specificati:

- 0,60 ml. per "Lsp" fino a 6,00 ml.;
- 1,00 ml. per "Lsp" compreso fra 6,01 e 10,00 ml.;
- 1,20 ml. per "Lsp" compreso fra 10,01 ml. e 12,00 ml.;
- 1,50 ml. per "Lsp" superiore a 12,00 ml.

e non debbono comunque mai superare la larghezza del marciapiedi rialzato.

Elementi aggettanti come bow-windows, verande chiuse e simili sono ammessi su spazi pubblici aventi larghezza minima superiore a ml. 10,00 e per una misura massima dell'aggetto di 0,60 ml.

Balconi, pensiline, cornicioni ed altri simili elementi aggettanti debbono essere distanti almeno 3,00 ml. dai confini di proprietà e dai confini con le zone destinate alle urbanizzazioni secondarie ed avere, se su spazi privati, una luce non superiore a 2,00 ml. Nel caso di luci di misura superiore a 2,00 ml., detti aggetti saranno equiparati alle terrazze.

Art. 10.4 - PASSI CARRAI E USCITA DALLE AUTORIMESSE -

L'apertura di passi carrai sulla pubblica viabilità è subordinata all'autorizzazione dell'Ente gestore della stessa viabilità ed è subordinata al rispetto delle norme recate dal Nuovo Codice della strada nonché da quelle fissate dal P.R.G. per ciascuna categoria di strade.

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 punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali di uso pubblico (porticati e simili) deve esservi una distanza pari ad almeno 3,50 ml. per consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno ed all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e debbono essere fornite - almeno su un lato - di una gradonata pedonale o di un corrimano posto all'altezza di 0,90 ml. dal piano di calpestio.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a 2,50 ml. se rettilinee ed a 3,50 ml. se in curva. Tale larghezza deve essere aumentata rispettivamente fino a 5,00 ml. e a 6,00 ml. per le autorimesse di grandi dimensioni (2000 mq) o pubbliche, salvo comunque prescrizioni e norme specifiche più restrittive.

Le rampe in curva debbono essere calcolate in rapporto al raggio minimo di curvatura dei veicoli ricoverati nell'autorimessa (indicativamente per le autovetture il raggio è di 5/6 ml., per gli autocarri è di 9/10 ml.).

Art. 10.5 - RECINZIONI E CANCELLI -

Le recinzioni devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le caratteristiche e distanze - dal ciglio stradale e dalle curve - richieste dall'Ente preposto alla gestione della viabilità su cui prospettano.

I muri di cinta non debbono superare i 3,00 ml. di altezza. Le parti prospicienti su strade o aree pubbliche devono essere costruite con muro cieco non più alto di mt.1,00 e sovrastante ringhiera onde permettere la visibilità.

Nelle zone di distacco fra fabbricati non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a 1,00 ml.

I cancelli d'ingresso su strada e spazi pubblici - ove consentiti - devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da permettere la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale.

Gli strumenti urbanistici generali e/o attuativi possono dettare norme e prescrizioni particolari per le recinzioni.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzati - e quelle di pertinenza degli edifici esistenti anche se privati - devono essere mantenuti in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

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

Art. 10.6 - PARCHEGGI -

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio nella misura minima di 10 mq. ogni 100 mc. di costruzione.

Per gli edifici a destinazione residenziale deve essere in ogni caso garantito un posto macchina per ogni alloggio.

Ai parcheggi di cui ai commi precedenti vanno aggiunti i parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria fissati dalle norme di P.R.G. in rapporto ad ogni destinazione d'uso e comunque in misura non inferiore alle quantità di seguito specificate:

- per insediamenti di carattere residenziale
2,5 mq. ogni 100 mc. di costruzione;
- per insediamenti di carattere commerciale o direzionale
40 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
- per ospedali, case di cura e simili
10 mq ogni 100 mc. di costruzione;
- per impianti sportivi da spettacolo, per teatri e simili al chiuso o all'aperto
5 mq per ogni spettatore;
- per altri impianti sportivi scoperti
10 mq. ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

Tali spazi dovranno essere ubicati in adiacenza alle sedi viarie di accesso o agli edifici.

Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta, manovra, accesso e distribuzione degli autoveicoli.

Dimensioni minime in metri dello stallo di sosta: 2,50 x 5,00

I parcheggi di uso pubblico ed in particolare quelli che danno accesso a edifici ed attrezzature collettivi devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali e qualitative prescritte dalle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 10.7 - STRADE URBANE -

Le caratteristiche tecniche (larghezza, lunghezza, pendenza longitudinale, pendenza trasversale) delle strade primarie, secondarie e locali sono determinate dal Piano Regolatore Generale in relazione alla funzione che ciascuna strada deve assolvere nel sistema viario del quale fa parte, alla sua giacitura, ai collegamenti che deve realizzare, ai prevedibili volumi di traffico da smaltire ed al piano quotato del tessuto stradale nel quale la strada stessa è inserita.

Lo studio della sezione trasversale di una strada urbana deve tendere a ripartire opportunamente lo spazio disponibile per la circolazione delle diverse categorie di utenti della strada in modo da realizzare condizioni atte a dare la massima sicurezza e la maggiore capacità di smaltimento del traffico.

I moduli di corsia per i principali utenti della strada sono:

- modulo per corsia autoveicolare
da 2,80 ml. a 3,50 ml.;
- modulo per corsia ciclabile
da 1,25 ml. a 1,80 ml.;
- modulo per corsia pedonale
0,70 ml.

Salvo diversa disposizione dettata dalle norme di P.R.G. nelle zone residenziali i piani particolareggiati o gli altri strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade interne - cioè con esclusiva funzione di distribuzione ai lotti del traffico veicolare - di larghezza complessiva (carreggiata e marciapiedi laterali) inferiore a 8,60 ml., se a due corsie di marcia (carreggiata 2 x 2,80 e marciapiedi 2 x 1,50), o a 5,80 ml. se ad unica corsia di marcia (carreggiata 2,80 e marciapiedi 2 x 1,50 ml.).

Sempre salvo diverse disposizioni dettate dalle norme attuative del P.R.G. nelle zone artigianali ed industriali i piani particolareggiati e gli altri strumenti attuativi del P.R.G. non possono prevedere strade di larghezza complessiva (carreggiata e marciapiedi laterali) inferiori a ml. 21 riducibili a ml. 12 se si tratta di strade ad unica direzione di marcia.

I piani urbanistici attuativi del P.R.G. non debbono comunque prevedere strade interne con pendenza superiore all'8%.

La larghezza dei marciapiedi va calcolata in relazione al flusso pedonale prevedibile. Normalmente varia dal 10% al 15% della intera larghezza stradale (carreggiata + marciapiedi), deve risultare multiplo di 0,75 ml. e mai inferiore a ml. 1,50. La pendenza trasversale dei marciapiedi non deve essere superiore all'1%.

La sagoma trasversale della carreggiata deve avere di norma un profilo a due spioventi con il colmo in corrispondenza della mezzzeria e pendenze trasversali comprese tra l'1% e il 2%.

Per la carreggiata da pavimentare con tappeti bituminosi o calcestruzzo di cemento con l'impiego di macchine finitrici sono ammessi profili trasversali rettilinei ad unica pendenza.

In tali casi la pendenza trasversale non deve superare l'1%.

Art. 10.8 - ALBERATURE E PIANTAGIONI NELLE STRADE URBANE -

Le alberature e le piantagioni nelle strade urbane apportano un elemento decorativo di notevole importanza, pertanto negli ammodernamenti di strade esistenti dotate di alberature esse dovranno - nei limiti del possibile - essere conservate.

La larghezza del marciapiede alberato non deve comunque essere inferiore a 3,10 ml.. Nello studio di nuove strade di ampia sezione può risultare opportuno procedere a piantagioni razionalmente ubicate secondo i seguenti criteri.

A) ALBERATURA NEI MARCIAPIEDI

La distanza fra l'asse della alberatura e l'allineamento degli edifici deve essere non inferiore a 6,00 ml. e la distanza fra l'asse dell'alberatura e la linea di ciglio del marciapiede non deve essere inferiore a 1,50 ml.

La distanza tra pianta e pianta potrà variare da 5,00 a 8,00 ml. in rapporto al presunto sviluppo delle chiome degli alberi ed al tipo di illuminazione pubblica che si intende adottare.

Le alberature devono rispettare le esigenze dei passi carrabili agli stabili e non devono impedire la visuale agli incroci.

B) ALBERATURA NEI MARCIAPIEDI FIANCHEGGIATI DA CORSIA DI SOSTA

La distanza fra l'asse dell'alberatura e l'allineamento degli edifici deve essere non inferiore a 6,00 ml. e la distanza fra l'asse dell'alberatura e la linea del ciglio del marciapiede deve essere non inferiore a 0,75 ml.

Valgono le indicazioni di cui al punto precedente per la distanza tra gli alberi, per i passi carrabili e per gli incroci.

C) ALBERATURA E PIANTAGIONI NEGLI SPARTITRAFFICO

Nei separatori deve essere osservata la distanza minima di ml. 1,50 tra l'asse dell'alberatura e i bordi del separatore, pertanto il separatore alberato deve avere la larghezza non inferiore a 3,00 ml.

Valgono le indicazioni di cui al punto A) precedente per quanto riguarda la distanza degli alberi tra di loro e gli incroci.

Art. 10.9 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI CHE MINACCIANO PERICOLO -

Qualora una costruzione - o parte di essa - minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti della stessa hanno l'obbligo di fare denuncia al Comune ed agli altri organi competenti e nei casi di estrema urgenza provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, eseguiti i più opportuni accertamenti mediante sopralluoghi e verifiche degli Uffici competenti, ingiunge al proprietario o a chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità assegnando un termine preciso per la esecuzione dei necessari lavori.

In caso di inosservanza il Sindaco provvede - a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti - a fare eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della pubblica incolumità ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

Le opere di assoluta urgenza necessarie a rimuovere lo stato di pericolo e a tutelare la pubblica incolumità sono eseguibili senza preventiva concessione o autorizzazione comunale e devono essere progettate e dirette da un tecnico qualificato.

Ogni ulteriore intervento di recupero statico e conservativo o di ristrutturazione e restauro dell'immobile interessato è per contro soggetto a regolare concessione edilizia.

**Art. 10.10 - ESECUZIONE DI OPERE DI INTERESSE MONUMENTALE
STORICO O AMBIENTALE -**

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico o archeologico vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n° 1089 è richiesta - oltre all'approvazione del Comune - quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce sia alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile sia agli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali, statue, vasi e simili.

Interventi di nuova edificazione o su costruzioni esistenti (ristrutturazioni, risanamenti, straordinaria manutenzione) in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o di zone di interesse storico o ambientale possono essere autorizzate con particolari prescrizioni imposte dall'Autorità Comunale competente - sentita la Commissione Edilizia - o 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 e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e - nei casi previsti dalle disposizioni vigenti - del competente Organo sovracomunale.

Nel caso di demolizione o ristrutturazione o risanamento dell'immobile l'Autorità Comunale può prescrivere che le opere di cui al comma precedente vengano convenientemente collocate nel nuovo edificio o conservate in raccolte aperte al pubblico. E' data altresì facoltà al Comune di effettuare rilievi e calchi che il Comune stesso ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 10.11 - RINVENIMENTI DI OPERE DI PREGIO ARTISTICO E

STORICO -

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

Art. 10.12 - VERDE PRIVATO E PARCHI -

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

E' fatto obbligo di provvedere alla regolare pulizia e disinfestazione di eventuali piscine, fontane o raccolte in genere di acque ferme.

Quando per l'esecuzione delle opere edilizie o per altri motivi sia necessario abbattere alberi di alto fusto è fatto obbligo al proprietario di chiederne l'autorizzazione comunale.

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

**CAPITOLO 11° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE
ESTERIORI AL FABBRICATO ED
ALL'ARREDO URBANO -**

Art. 11.1 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI -

Art. 11.2 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI -

Art. 11.3 - DECORO E ARREDO URBANO -

Art. 11.4 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE -

Art. 11.5 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO -

Art. 11.6 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI -

**CAPITOLO 11° - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI
AL FABBRICATO - ED - ALL'ARREDO URBANO -**

Art. 11.1 - 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 in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Sulle pareti esterne delle costruzioni prospettanti su spazi pubblici è vietato sistemare a vista tubi di scarico di servizi igienici e delle cucine e relative canne di ventilazione.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati l'Autorità Comunale può ordinare la esecuzione di riparazioni e delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle pareti esterne degli edifici - imponendo un determinato termine - al fine di assicurare l'estetica ed il decoro urbano.

Qualora vengano rilevati abusi l'Autorità Comunale su parere della Commissione Edilizia può ordinare rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di inadempienza il Comune può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Art. 11.2 - TINTEGGIATURE E RIVESTIMENTI -

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione 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 eventuali indicazioni contenute nella concessione o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente in caso di inosservanza, l'Autorità Comunale competente può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti e in caso di inadempienza può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 11.3 - DECORO E ARREDO URBANO -

Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate di servizio di trasporto pubblico - anche se di tipo precario e provvisorio - le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, e simili devono corrispondere a criteri e requisiti di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.

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.

Salvo che per gli impianti collocati direttamente dal Comune gli elementi di cui al presente articolo e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili sono soggetti ad autorizzazione comunale.

Art. 11.4 - MOSTRE, VETRINE E INSEGNE -

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, cartelli pubblicitari e simili è subordinata ad autorizzazione comunale.

Gli interessati devono fare domanda presentando il rilievo fotografico dello stato dei luoghi e un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare con la precisazione dei materiali e colori da impiegare e dei particolari costruttivi.

Le opere e le insegne di cui al primo comma precedente non devono contrastare con il decoro urbano, né costituire intralcio alla mobilità pedonale e veicolare e non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installati, né turbare il diritto di veduta dei vicini.

Sono consentite insegne a bandiera purché collocate ad un'altezza non inferiore a ml. 2,50 dal livello del marciapiede e purché il loro aggetto massimo risulti almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede, e comunque non superiore a ml. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiedi.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altre opere 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 nove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, l'Autorità Comunale competente può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Per l'apposizione di insegne pubblicitarie lungo le strade fuori dei centri abitati oltre alla autorizzazione comunale è necessaria quella dell'Ente gestore della strada.

Art. 11.5 - TENDE AGGETTANTI SULLO SPAZIO PUBBLICO -

La collocazione di tende mobili aggettanti sullo spazio pubblico è soggetta ad autorizzazione comunale.

Non sono ammesse tende aggettanti che impediscano la visuale a danno dei vicini né nelle strade o piazze prive di marciapiedi.

La proiezione orizzontale dell'oggetto della tenda deve comunque cadere all'interno del marciapiede ed almeno a 50 cm. dal ciglio del medesimo con una sporgenza massima non superiore a ml. 1,50.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml. 2,20 dal piano del marciapiede.

L'autorizzazione di cui al primo comma precedente nel caso di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale o nel caso di costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli deve essere rilasciata previo parere dell'Autorità alle quali è affidata la tutela dei pubblici interessi artistici, monumentali e panoramici.

Art. 11.6 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI -

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici o sulle recinzioni senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso 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 fare collocare sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

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

CAPITOLO 12° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI-

Art. 12.1 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI -

Art. 12.2 - MISURE DI SALVAGUARDIA -

Art. 12.3 - OPERE GIA' CONCESSE O AUTORIZZATE -

Art. 12.4 - NORME ABROGATE -

Art. 12.5 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO -

CAPITOLO 12° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI-

Art. 12.1 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI -

Gli edifici esistenti non rispondenti in tutto o in parte alle prescrizioni del presente Regolamento debbono essere adeguati in caso di ricostruzione o di ristrutturazione.

Art. 12.2 - MISURE DI SALVAGUARDIA -

A decorrere dalla data della deliberazione comunale di adozione del presente Regolamento Edilizio e fino alla data del provvedimento di approvazione il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o di autorizzazione contrastanti con le disposizioni del medesimo Regolamento Edilizio.

Art. 12.3 - OPERE GIA' CONCESSE O AUTORIZZATE -

Le opere ed i lavori già concessi o autorizzati e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono automaticamente soggetti alle disposizioni nello stesso dettate.

Art. 12.4 - NORME ABROGATE -

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati il precedente Regolamento Edilizio e tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le nuove norme intervenute.

Art. 12.5 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO -

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti Organi Regionali e dopo l'avvenuta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.