

COMUNE DI NORAGUGUME
PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE
REGOLAMENTO EDILIZIO

SETTEMBRE 2001

IL PROGETTISTA

(Dr. Ing. Francesco CHESSA)

IL SINDACO

Geom. Michele CORDA

CAPITOLO I
CONTENUTO ED ENTRATA IN VIGORE
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

ART. 1 - Contenuto del Regolamento Edilizio

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

Spetta al responsabile del servizio tecnico assicurare il rispetto del presente Regolamento secondo i poteri ad essa attribuiti dalla L.R. n. 45/1989 e dalla L. n. 1150/1942 e successive integrazioni e modificazioni.

ART. 2 - Riferimento al Piano Urbanistico Comunale

Il presente Regolamento Edilizio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 22-XII-1989, n. 45, come modificato dall'art. 8 della L.R. 1° luglio 1991, n. 20, costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale vigente e fa riferimento alla disciplina urbanistica in esso contenuta.

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

L'adozione, ai sensi del 1° comma dell'art. 20 della L.R. 22-XII-89, n. 45, del presente Regolamento Edilizio e del connesso Piano Urbanistico Comunale comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3-XI-1952, n. 1902, e successive modifiche e integrazioni; pertanto il Responsabile del Servizio Tecnico deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia in difformità dal regolamento e/o dal piano adottati, sino alla definitiva approvazione strumenti urbanistici predetti.

ART. 4 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

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

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

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

**CAPITOLO II
COMPETENZE DEI VARI ORGANI**

**COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO
DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

ART. 5 - Competenze del responsabile del Servizio Tecnico

Il responsabile del servizio tecnico, ai sensi della Legge Urbanistica e delle altre leggi riguardanti la materia, esercita i seguenti poteri:

- A) rilascia le autorizzazioni e le concessioni edilizie;
- B) esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel Comune;
- C) ordina l'immediata sospensione dei lavori compiuti in violazione delle norme della Legge Urbanistica, del presente Regolamento, delle prescrizioni del Piano di Fabbricazione delle modalità esecutive stabilite nella concessione edilizia;
- D) ordina la demolizione e la modifica delle opere eseguite senza concessione;
- E) emana le ordinanze contingibili ed urgenti in materia edilizia ai sensi dell'art. 38 della Legge 142 del 08.06.1990 e successive modifiche e integrazioni;
- F) rilascia il certificato di abitabilità ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994.

ART. 6 - Competenze

Spetta al Consiglio Comunale adottare ed approvare il Regolamento Edilizio e le sue modificazioni, il Piano Urbanistico Comunale, gli accordi di programma, i piani attuativi e pronunciarsi in merito all'esercizio dei poteri di deroga di cui all'art. 16 della L. n. 765/68, ed all'art. 7 del presente Regolamento, nonché sulle concessioni edilizie secondo le modalità previste per le zone agricole dall'art. 4 del D.A. n. 2266/U il 20/12/1983 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 7 - Poteri di deroga

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

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

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

La concessione edilizia in deroga è rilasciata dall'apparato amministrativo competente in compiti amministrativo gestionali in materia urbanistica, previo nulla-osta dell'Assessorato Regionale competente in materia urbanistica di cui all'art.3 della L.n. 1357/55.

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

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

ART. 8 - Attribuzioni dell'Ufficio Tecnico Comunale

Le attribuzione di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale sono:

- istruire i progetti e redigere la relazione istruttoria da allegare ai verbali della Commissione edilizia;
- riferire sui progetti in Commissione edilizia;
- dare, prima dell'inizio dei lavori, gli allineamenti, le quote per le nuove opere;
- calcolare gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione;
- vigilare sulla conformità dell'attività urbanistico-edilizia e provvedere alle segnalazioni al Responsabile del servizio tecnico ed al Segretario Comunale delle opere realizzate in assenza o in difformità delle autorizzazioni e delle concessioni edilizie;
- provvedere alle opere di manutenzione ordinaria degli immobili comunali tramite operai dipendenti dall'ufficio tecnico o attraverso lavori in economia;
- provvedere alla progettazione e direzione dei lavori di opere pubbliche di propria competenza;
- rilasciare i certificati di destinazione urbanistica.

ART. 9 - Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia da parere:

- A) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale e comunque su ogni atto o provvedimento per il quale il responsabile dell'ufficio tecnico lo ritenga opportuno;
- B) sui progetti delle opere soggette a concessioni edilizie;
- C) sulle proposte di piani urbanistici generali e attuativi e sugli accordi di programma e sui regolamenti edilizi;
- D) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- E) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

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

ART. 10 - Composizione della Commissione Edilizia

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

- 1) il responsabile dell'ufficio tecnico che la presiede;
- 2) un rappresentante dell'Ufficio Igiene Pubblica della U.S.L., designato dalla medesima;
- 3) due Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, eletti dal Consiglio Comunale;
- 4) n. 3 esperti nelle materie della pianificazione territoriale, appartenenti rispettivamente (1+1+1) agli ordini e collegi professionali degli ingegneri o architetti, dei geometri o dei periti edili e degli avvocati o procuratori legali, scelti dalla Giunta Municipale fra una terna di nomi indicata dal competente ordine o collegio professionale;
- 5) un geologo;
- 6) un esperto in materia di paesaggio ai sensi dell'art. 4, 5° comma della L.R. n.28/90.

Le mansioni di Segretario sono disimpegnate dal responsabile del servizio tecnico o da un funzionario da lui espressamente nominato.

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia comunale il Responsabile del servizio tecnico o un suo delegato che lo presiede, un rappresentante dell'Unità Sanitaria Locale, per i quali devono essere nominati

componenti supplenti, la Commissione Edilizia non può riunirsi in assenza di uno dei due membri di diritto o dei loro supplenti.

ART. 11 - Funzionamento della Commissione Edilizia

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

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

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

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

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

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

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

ART. 12 - Durata in carica della Commissione Edilizia

I Membri della Commissione Edilizia durano in carica sino all'insediamento della nuova Giunta Comunale e possono essere riconfermati per una volta soltanto.

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

La Giunta Comunale, con deliberazione motivata ed adottata con la maggioranza dei due terzi dei componenti, potrà revocare la nomina dei membri eletti della commissione per gravi motivi inerenti al modo di espletamento delle funzioni ad essi affidate.

**CAPITOLO III
DISCIPLINA DELLE PROCEDURE**

ART. 13 - Attuazione degli interventi

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

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

- la *concessione edilizia*;
- la semplice *autorizzazione* del responsabile del servizio tecnico;
- la tempestiva *comunicazione* oppure *denunzia* al responsabile del servizio tecnico.

Opere soggette a concessione edilizia:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità poderale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazioni. demolizioni con ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) la ristrutturazione dei fabbricati che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, in particolare gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;
- h) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- i) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.

Opere soggette ad autorizzazione:

Le opere soggette ad autorizzazione del Comune su richiesta degli aventi titolo, con la procedura all'uopo stabilita e secondo le leggi, le disposizioni regolamentari, gli strumenti urbanistici vigenti e con osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento sono le seguenti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ossia tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso, in particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1) apertura, chiusura o modifica delle porte interne; apertura, chiusura o modifica delle porte esterne, o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;
 - 2) consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpestio, scale e coperture, con divieto di modificarne le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, ne planimetricamente, ne quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
 - 3) demolizione e ricostruzione di tramezzi interni, sempre che le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica ad eccezione degli spostamenti e creazioni di servizi (ad esempio bagni, cucine, ecc.);
- b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio,
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti, purché non sottoposti a vincoli di cui alle leggi n. 1089 e n 1497 del 1939,
- d) distributori carburanti, con annessi accessori, sempre che non comportino realizzazioni di manufatti diversi da quelli della distribuzione carburante,
- e) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedano allacciamento ai pubblici servizi;
- f) l'installazione di campeggi mobili occasionali;
- g) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami, esposizione a cielo libero di merci.

Opere soggette a denuncia di inizio lavori:

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione, ma a semplice denuncia al Responsabile del Servizio Tecnico degli stessi, i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico:

- a) le opere di manutenzione ordinaria consistenti in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare.
 - 1) demolizioni o ricostruzione totale o parziale dei pavimenti;
 - 2) demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura,
 - 3) rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - 4) impianti per servizi accessori, come idraulico, fognario, allontanamento acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, sempre che non comportino creazione di nuovi volumi tecnici,
 - 5) rivestimenti e il colore dei prospetti esterni, sempre che eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori

Sono altresì non soggette a concessione o autorizzazione

- b) le opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale in applicazione del codice della strada,
- c) la installazione di condutture elettriche telefoniche, antenne televisive, ecc. sempre che non comportino opere murarie, scavi e rinterri,
- d) le opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni sempre che non comportino opere murarie o modifica del terreno;
- e) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

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

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

ART. 14 - Opere eseguibili direttamente

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

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni per l'incolumità pubblica, attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici

esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente.

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

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare, oggetto dei lavori su elencati, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria, deve presentare al responsabile del servizio tecnico una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione. La relazione deve indicare l'immobile interessato dai lavori con indicazioni catastali, la classificazione e la normativa dello strumento urbanistico, l'indirizzo civico. Deve inoltre descrivere dettagliatamente i lavori da eseguire e dichiarare che le opere non comportano danno o nocumeni a terzi e, qualora riguardi modifiche delle strutture portanti, dichiarare che le opere da eseguire non pregiudicano la staticità dell'immobile.

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

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

ART. 15 - Piani attuativi

L'edificazione in zone "A"- "C"- "D" e "G" ed in zone "B" con indice fondiario superiore ai 3 mc/mq ed altezza superiore a m. 9 è subordinato allo studio dei piani attuativi.

ART. 16 - Autorizzazione per l'attività di cava

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

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

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

ART. 17 - Attività di cava in atto

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

A tal fine, entro trenta giorni dalla data suddetta, il responsabile del servizio tecnico notifica agli imprenditori interessati apposita diffida a provvedere.

Qualora il termine di sei mesi decorra senza che la domanda venga presentata, il responsabile del servizio tecnico ordina la sospensione dell'attività di cava e applica una sanzione pecuniaria da L. 10 milioni a L. 100 milioni.

ART. 18 - Mutamenti di destinazione d'uso

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

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

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

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

ART. 19 - Opere eseguite dalle Amministrazioni Statali, Regionali, Provinciali e Comunali

Alle opere da eseguirsi dalle Amministrazioni statali si applicano le disposizioni di cui all'art. 56 del DPR 19/6/1979, n. 348.

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

Ove il Comune non si pronuncia nel termine sopraindicato, ovvero si pronunci negativamente, l'Amministrazione interessata trasmette i relativi atti all'Assessorato regionale competente in materia urbanistica che, entro il termine

di 30 giorni dal ricevimento degli atti, autorizza direttamente l'esecuzione dell'opera progettata qualora ne accerti la conformità al P.U.C.

Nel caso di opera pubblica sovracomunale, non conforme allo strumento urbanistico, si potrà ricorrere all'istituto della deroga di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

ART. 20 - Istruttoria preliminare dei progetti

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

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

Alla domanda di Concessione Edilizia debbono essere allegati relazione, planimetria catastale, stralcio dello strumento urbanistico, planimetria generale,

progetto architettonico, calcoli del cemento armato e denuncia al Genio Civile, progetto impianto elettrico e climatizzazione.

ART. 21 - Autorizzazione a costruire

La richiesta di autorizzazione che riveste carattere di particolare importanza od impegno del territorio, può essere sottoposta all'esame della Commissione Edilizia.

L'autorizzazione deve essere rilasciata entro il termine di 60 giorni dalla richiesta.

ART. 22 - Comunicazione dell'esito

Le concessioni edilizie vengono rilasciate con atto scritto entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i dovuti pareri.

Nel caso esistano vincoli di destinazione d'uso, questi debbono essere debitamente trascritti alla Conservatoria dei RR.II.

Al fine del pagamento delle quote di contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977 e D.A. n. 70/71/72 del 31/10/78, il Responsabile del Servizio Tecnico, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, notifica al richiedente, con apposita lettera:

- l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; quest'ultimo può corrispondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della concessione medesima;
- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

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

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

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

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

ART. 23 - Concessioni gratuite

Il contributo non è dovuto:

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

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

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

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

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

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i reintegri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

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

ART. 24 - Concessione per edifici non residenziali

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

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale.

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

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

ART. 25 - Rilascio della Concessione Edilizia

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

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o

- della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione dello schema di impegnativa di osservanza della destinazione d'uso, ove richiesta;
 - presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

ART. 26 - Carattere della Concessione

La concessione è personale ed è trasferibile ai successori od aventi causa, purché ne venga comunicato su carta legale al responsabile del servizio tecnico il trasferimento, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

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

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

ART. 27 - Trasferimento della concessione

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

ART. 28 - Concessione ed Autorizzazione in sanatoria

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

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

ART. 29 - Apposizione e rimozione di insegne, targhe e altri speciali elementi

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

ART. 30 - Apposizione e rimozioni per pubblico servizio

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

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

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

ART. 31 - Aspetto e manutenzione degli edifici e delle loro pertinenze

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto,

non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 32 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

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

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

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

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la

Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e danni e delle spese non rimborsate dagli interessati.

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

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 33 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è ordinata quando:

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

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

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

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

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

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno

non abbia contestato all'altro e comunicato al responsabile del servizio tecnico la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al comma 2°, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal RD n. 639/1910.

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

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Responsabile del Servizio Tecnico - allorché il concessionario ne faccia espresa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni amministrative di cui al Capo I della L.R. 23/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, quindi le opere eseguite in parziale difformità dalla concessione, che non costituiscono variazioni essenziali, sono demolite a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine fissato, in caso di inottemperanza viene eseguita la demolizione d'ufficio delle opere a spese del responsabile dell'abuso, ovvero, viene applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore delle parti abusive.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L.R. 23/85 e della L. n. 47/1985, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (titolare della concessione, committente, costruttore e direttore dei lavori) ai sensi dell'art. 6 della legge n. 47/1985.

L'ordine di sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni, dall'ordine di cui sopra (art. 20, comma ottavo, della L.R. n. 23/1985).

ART. 34 - Certificato di utilizzazione

Il certificato di utilizzazione (detta anche di *abitabilità* per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di *agibilità* per quelli produttivi, destinati cioè ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto o su carta legale - direttamente o con Raccomandata RR - dal concessionario ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.94, allegando alla richiesta il

certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per la iscrizione al Catasto dell’immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l’attestazione dell’avvenuta presentazione e una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l’avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, si rilascia il certificato di utilizzazione; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli Uffici Comunali, che verifichi l’esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata utilizzabile.

In caso di silenzio del responsabile del servizio tecnico trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l’abilità o l’agibilità si intende attestata. In tal caso l’autorità competente nei successivi 180 giorni può disporre l’ispezione di cui al comma precedente del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o non agibilità nel caso in cui verifichi la assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata utilizzabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dal responsabile del servizio tecnico esclusivamente per la tempestiva richiesta all’interessato di documenti che integrino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità del responsabile dell’ufficio tecnico, e che non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli atti.

Dell’ispezione deve essere redatto, a cura del Capo dell’Ufficio Tecnico Comunale o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti.

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

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

Il certificato di utilizzazione specifica la destinazione d’uso di ogni locali, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le

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

Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici – conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate il Responsabile del Servizio, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta il certificato di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L.R. n. 23/1985 e dalla Legge n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

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

CAPITOLO IV
DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PROGETTUALI

ART. 35 - Indici e parametri urbanistici-architettonici

SUPERFICIE TERRITORIALE. Porzione di terreno comprendente aree destinate alla edificabilità residenziale, alle attrezzature e servizi, alle attività produttive ed alla viabilità.

Non tutte le attività debbono essere contemporaneamente presenti, ma è sufficiente che alle aree destinate alla viabilità si associa almeno una delle altre attività.

SUPERFICIE FONDIARIA. Porzione di terreno con unica destinazione d'uso, identificabile in linea generale con il lotto: lotto per residenze, lotto per servizi ed attrezzature e così via.

DENSITA' EDILIZIA. Quantità volumetrica per ettaro.

DENSITA' DI POPOLAZIONE. Numero di abitanti per ettaro.

PARAMETRO VOLUMETRICO PER ABITANTE. Quantità volumetrica convenzionale attribuita ad abitante per porre in relazione volumetria ed abitanti.

Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo:

il parametro di 100 mc ad abitante per le zone A, B e C, dei quali :

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc per servizi pubblici.

il parametro di 60 mc ad abitante per le zone E dei quali:

- 50 mc per residenza;
- 10 mc per servizi pubblici.

PARAMETRI URBANISTICI

i_t =indice territoriale. Parametro di fabbricabilità volumetrico espresso in mc per mq di superficie territoriale.

i_f =indice fondiario. Parametro di fabbricabilità volumetrica espresso in mc per mq di superficie fondiaria;

i_c =indice di copertura. Rapporto tra la superficie compresa all'interno dei muri perimetrali dello immobile o degli immobili e la superficie del lotto.

i_u =indice di utilizzazione. Rapporto tra la superficie dei pavimenti coperti praticabili ai diversi livelli dell'immobile o degli immobili e la superficie del lotto.

VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo e dei volumi cantinati interrati o seminterrati per almeno un lato se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

I porticati e le logge privati, con le dimensioni perpendicolari alla parete del fabbricato inferiori ai due metri, non costituiscono volume.

Con dimensioni superiori ai due metri vanno computati interamente.

NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative

ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e dell'indice di copertura.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 3.00. L'edificio può essere anche di due piani o dei due ultimi di un edificio pluripiano, ma in tal caso l'altezza delle pareti non deve superare i metri 6 ed il lato del patio non può essere inferiore a m 8.

Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 7.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00. Le finestre prospicienti possono essere solo di bagni, anditi, lavatoi, locali di sgombero e simili.

INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

COMPARTO EDIFICATORIO. Porzione di territorio, generalmente individuato nei suoi confini nel Piano urbanistico, per il quale l'edificazione è consentita unitariamente previa presentazione di studio da parte dei proprietari degli immobili associati di un piano attuativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989.

ALTEZZA DI UN FABBRICATO. L'altezza massima delle diverse strutture costituenti il fabbricato.

I soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, non sono computabili ai fini dell'altezza.

ALTEZZA TEORICA AI FINI DEL COMPUTO DELLA VOLUMETRIA DI UN IMMOBILE. Nel caso di solaio piano od inclinato con pendenza inferiore od uguale al 35%, l'altezza ai fini del computo della volumetria è la dimensione verticale media della parete a monte dell'immobile, misurata a partire dal piano di campagna naturale o sistemato, e l'intradosso od il prolungamento dell'intradosso del solaio piano od inclinato.

La misurazione va effettuata per fabbricati o porzioni di fabbricato, la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di metri dodici di lato.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti v'è aggiunto il volume reale previsto al di sopra del piano orizzontale comprendente l'intradosso del solaio.

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

Quando la via su cui prospetta l'edificio non abbia larghezza costante, l'altezza massima della facciata, sempre entro i limiti di altezza fissati dalle norme di attuazione del P.U.C., è commisurata alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato e la distanza tra pareti prospicienti

non può mai essere inferiore agli otto metri nel caso di almeno una parete finestrata.

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

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

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

ART. 36 - Allineamenti stradali - costruzioni arretrate dal filo stradale

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

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

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

ART. 37 - Cortili e spazi liberi

La superficie minima utile dei cortili non deve essere inferiore ad un quinto della superficie complessiva delle pareti che la recingono. Tale area si intende netta dalle aree di proiezione orizzontale degli sporti esistenti sulle facciate, qualora tali aree eccedano il ventesimo dell'area totale del cortile stesso. Il lato dei cortili normale al fabbricato non potrà mai essere minore di m. 8.

Le ampiezze dei cortili confinanti non divisi o anche divisi con muri di cinta di altezza non superiore a m. 3 possono essere sommate per costituire insieme un solo cortile agli effetti delle prescrizioni regolamentari, purché venga concluso fra i confinanti, a loro spese, un accordo ufficiale, registrato nei pubblici registri.

In base a tale accordo non potranno in futuro essere apportate nelle diverse proprietà confinanti, modificazioni tali da rendere inosservate le disposizioni fissate dal presente Regolamento.

Nei fabbricati esistenti con cortili di dimensioni inferiori alle regolamentari, il Responsabile del Servizio Tecnico, sentita la Commissione

Edilizia, potrà dare quelle disposizioni atte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei caseggiati circostanti a tali cortili, compatibili con l'interesse dei proprietari.

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

ART. 38 - Prescrizioni edilizie particolari

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

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

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

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

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

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

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

ART. 39 - Decoro degli edifici

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

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

ART. 40 - Intonacatura e coloriture esterne

Il responsabile del servizio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, previo avviso, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco e le tinteggiature quando a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio. In caso di inadempienza, entro il termine fissato, il responsabile del servizio tecnico provvede ai sensi del Decreto Legislativo 18-08-2000 n°267.

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

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

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

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

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

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

ART. 41 - Elementi che sporgono dalle facciate e aggettano sul suolo pubblico

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

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

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a m. 2,20 dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i cm. 4.

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

ART. 42 - Convoglio delle acque meteoriche

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

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

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

ART. 43 - Sistemazione delle aree scoperte e la loro recinzione

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

Le recinzioni non dovranno avere un'altezza superiore a m. 3.

Gli spazi antistanti gli edifici verso gli spazi pubblici dovranno essere sistemati a giardino.

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

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

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

ART. 44 - Dimensioni della viabilità

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

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

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

Le strade private potranno avere dimensioni inferiori.

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

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

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

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

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

ART. 45 - Distanze dei confini

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

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

Disposizioni diverse potranno essere stabilite con i piani attuativi, con una distanza minima tra pareti prospicienti, di cui una almeno finestrata, di metri 8 .

Per le zone omogenee "A" è obbligatoria la conservazione dei precedenti allineamenti, qualunque sia la distanza tra pareti anche se finestrate.

ART. 46 - Prescrizioni generali antincendio

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

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

ART. 47 - Eliminazione barriere architettoniche

Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso di portatori di handicap ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurata da rampe indipendenti (od abbinate a scale), aventi: una pendenza dal 5 all'8%; una lunghezza massima di m. 10,00; una larghezza minima di m. 1,30. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdruciolevoli. Almeno un ascensore deve avere una cabina di cm. 90 x 130, aperta sul lato corto con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm.

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

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

Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghe almeno 80 cm.; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso dei motulesi.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche di cui a:

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

ART. 48 - Richiami a norme e regolamenti esistenti

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

Art. 49 - Igiene del suolo e del sottosuolo

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dove questa non esista devono essere smaltite con le norme di volta in volta prescritte dal responsabile del servizio tecnico.

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

Qualora esista solo una tominatura stradale per acque bianche, l'immissione delle acque di rifiuto in tale tominatura dovrà avvenire previa chiarificazione con fossa chiarificatrice biologica di capacità sufficiente a

giudizio del responsabile del servizio tecnico, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

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

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

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

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

ART. 50 - Locali abitabili

L'altezza minima netta per i locali adibiti ad abitazione non potrà essere minore di m. 2,70 e per i locali destinati a negozi, officine, laboratori e simili di m. 3,00. Per i bagni, i servizi igienici, corridoi, i ripostigli, la misura minima dell'altezza potrà essere portata a m. 2,40. Tali altezze saranno misurate dal pavimento al soffitto. Nel caso di sottotetti destinati ad abitazione, l'altezza media interna non potrà essere inferiore a m. 2,70 con un minimo verso gronda di m. 1,80.

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

Ogni ambiente da adibirsi ad abitazione dovrà avere almeno una finestra che si apre direttamente all'aria libera, e la superficie illuminante non potrà essere inferiore a 1/8 di quello della superficie della stanza, ed a 1/8 per i piani superiori, salvo quelli appartenenti a zone omogenee "A", per le quali sarà necessario conservare le dimensioni ed i disegni tradizionali.

ART. 51 - Cucine, bagni e gabinetti

Ogni appartamento di abitazione dovrà essere provvisto di cucina con una superficie minima di mq. 8, o di cucinino con superficie minima di mq. 5.

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

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

I gabinetti non potranno avere una superficie inferiore ai mq. 2 per ogni vano, e con una superficie aero-illuminata di almeno 1/8 della superficie del vano con un minimo di mq. 0,50 e devono essere tutte costruite con pavimento e pareti fino a m. 1,60, rivestite di materiale impermeabile e superficie liscia lavabile; non potranno comunicare direttamente con le cucine o stanze di abitazione, negozi, ecc., ma dovranno essere separate da corridoi o da antibagni.

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

I locali interrati del tutto o in parte potranno essere utilizzati come garage, cantine rustiche o depositi vari ma non potranno avere destinazione d'uso differente, qualora l'altezza minima netta sia inferiore ai metri 2,70, la superficie illuminata delle finestre non deve essere inferiore a 1/8 di quella del stanza, e il tratto di muro sporgente dal terreno non sia alto almeno metri 1,60, all'intradosso del solaio.

L'altezza dei locali seminterrati e dei cantinati non potrà, in ogni caso, qualunque sia l'uso al quale vengano adibiti, essere inferiore a m. 2,50.

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

ART. 52 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

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

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

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

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

ART. 53 - Caratteristiche dei locali di abitazione

Edifici urbani

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

- *stanza di soggiorno*, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq. 14;
- *cucinino*: sup. mq. 5;
- *stanza da letto*: sup. mq. 9 se ad un letto e mq. 14 se a due letti;
- *cucine e portinerie*: sup. mq. 8, con larghezza non inferiore a m. 1,80;
- *bagni* con più di tre apparecchi: mq. 4,00;

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq. 5,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazioni negli edifici di nuova costruzione è fissata in m. 2,70, con l'interpiano non inferiore a m. 3; per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n. 457/1978 e le disposizioni del successivo punto.

Inoltre:

- a) per il *piano terreno*, l'altezza minima dal piano del marciapiede stradale (o da quello del terreno sistemato per gli edifici arretrati di almeno m. 5 dal filo stradale) all'intradosso del soffitto non può essere minore di m. 3,00;
- b) per i *sottotetti abitabili* in edifici esistenti l'altezza media interna non potrà essere inferiore a m. 2,70 ; l'altezza minima verso gronda non può essere inferiore a m. 1,80.
- c) per i *locali coperti a volta*, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;
- d) gli *impalcati a mezza altezza* sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc. ed

una altezza minima di m. 4,80 (di cui m. 2,70 per il locale e m. 2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2,40; nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale.

La *profondità* di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a mc. 35 per persona (o posto-letto).

Gli alloggi con più di 2 camere da letto debbono disporre di 2 bagni, uno dei quali deve contenere almeno il vaso e il lavabo.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno e dalla cucina.

Nei nuclei antichi, classificati zone omogenee A, debbono essere rispettate le tipologie edilizie tradizionali.

Per quanto concerne la *composizione* e la *superficie minima*, ogni alloggio avente una o più camere da letto deve essere costituito almeno dai seguenti locali: un soggiorno, una cucina o cucinino, un servizio igienico completo, un ingresso o disimpegno. La superficie utile (interna) dell'alloggio non può essere inferiore a mq. 30 se ha un solo posto-letto; a mq. 17 per letto se ha due posti-letto; a mq. 14 per letto se ha più posti-letto. Sono ammessi alloggi *monolocali*, cioè composti di un unico vano utile (con non più di 2 posti-letto) e servizi, così dimensionati: mq. 22 se dotati di un solo posto-letto; mq. 28 se dotati di due posti-letto.

La *superficie minima* dei locali abitabili è così fissata:

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

- *cucinino*: mq. 5;

- *stanza ad 1 letto*: mq. 9,00;

- *stanza a 2 letti*: mq. 14,00;

- *cucina*: mq. 8, con larghezza non inferiore a m. 1,80.

Quanto ai *servizi igienici*, se l'alloggio dispone di un unico servizio igienico questo deve avere una superficie minima di mq. 4,00 (con larghezza di

almeno m. 1,40) ed essere dotato di: vasca o piatto-doccia, lavabo, bidet, vaso.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno o dalla cucina.

Per i locali sussidiari (disimpegni, corridoi, bagni, gabinetti e ripostigli) l'altezza minima è di m. 2,40.

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

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, o per edifici ricadenti nella zona "A", è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

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

ART. 54 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono *vani accessori* e *di servizio* i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i ripostigli, ecc.

I valori minimi di superficie sono fissati come segue:

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

L'altezza minima è fissata in m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq. 4, nonché per ripostigli depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m. 1,00.

I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m. 0,30 (col massimo di m. 0,50 su filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m. 2,70.

Le autorimesse non possono avere una altezza superiore a m. 2,60; l'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis può variare tra il minimo di m. 2,30 ed il massimo di m. 2,60.

ART. 55 - Accessibilità degli edifici

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

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

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

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

ART. 56 - Aerazione ed illuminazione dei locali

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

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

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq. 0,80; per le cabine di cottura, annesse ai tinelli o ai soggiorni, non sussiste alcun obbligo di finestra purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori e odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

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

ART. 57 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

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

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

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro di livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m. 2,40 di cui almeno m. 1,00 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere fatta un'intercapedine ventilata e fognata, a partire da cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminata non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre aprentisi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi o cortili regolamentari.

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

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

ART. 58 - Servizi igienici degli alloggi

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

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

edilizie che non siano di ordinaria manutenzione. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso da cucine, anche se con interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m. 1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5/7/1975.

ART. 59 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m. 3,00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 9;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

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

ART. 60 - Depositi e magazzini

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

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART. 61 - Edifici industriali e speciali

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

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

ART. 62 - Edifici per il ricovero degli animali

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

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 3 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre e vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti, impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

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

ART. 63 - Letamai e serre di coltura

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

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

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

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

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

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

ART. 64 - Condutture per gas ed elettriche - Bombole G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata), ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto al responsabile del servizio tecnico dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

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

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

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

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

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla circolare del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n. 78. In particolare:

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

ART. 65 - Opere in zone di particolare interesse

Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona "A" a norma del D.A. n. 2266/U del 20.12.1983, l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, fino all'approvazione del P.P.

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

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

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

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

Le gronde possono essere realizzate in lamiera oppure in c.a. intonacato; esse debbono avere la sporgenza minima di cm. 50. I canali ed i pluviali debbono essere in vista; sono prescritti canali di lamiera verniciata e pluviali in lamiera verniciata od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).

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

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

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

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

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

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

ART. 66 - Norme antincendio per le singole parti degli edifici

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

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

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

Il vano-scala deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrature sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare

direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.

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

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

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

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

ART. 67 - Edifici ad uso collettivo

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

Nei riguardi di costruzioni per aziende industriali, commerciali, rurali e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Generale di Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14/11/1927 n. 530.

I relativi progetti oltre ad avere tutti i requisiti di salubrità richiesti dal presente Regolamento per i locali di abitazione, dovranno soddisfare alle condizioni fissate dal succitato Regolamento Generale di Igiene del Lavoro. Si dovrà inoltre allegare al progetto una relazione sui mezzi di trattamento che si disporranno per il trattamento degli scarichi di rifiuto.

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

ART. 68 - Fabbricati rurali ed annessi

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

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

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

I locali di abitazione, la cui cubatura minima non potrà essere inferiore a mc. 25, non potranno avere altezza inferiore ai m. 2,70.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 69 - Aree da destinare a parcheggio

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

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

Non possono essere autorizzati ampliamenti di edifici esistenti nelle zone "A" e "B", neanche con piano attuativo, qualora non siano stati puntualmente individuati gli spazi minimi di cui ai commi precedenti.

ART. 70 - Stabilità delle costruzioni

Ogni opera edilizia deve eseguirsi, oltreché in piena regola e conformità ai progetti approvati, secondo le migliori norme della tecnica costruttiva ed avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida oltreché igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

Dovranno comunque essere osservate per le rispettive materie le disposizioni di cui alle seguenti leggi:

- a) Codice Civile dall'art. 873 all'art. 908 (R.D. 27/7/1934 n. 363);
- b) Testo Unico Leggi Sanitarie - Parte concernente igiene del suolo e abitati (R.D. 27/7/1934 n. 1265);
- c) norme per la progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio e per l'accettazione dei leganti idraulici e materiali da costruzione (Decreto Ministeriale LL.PP. 18/05/92), nonché per l'uso del c.a. precompresso;
- d) le disposizioni regolamentari vigenti per la prevenzione incendi;
- e) Regolamento Generale Igiene del Lavoro (R.D. 14/4/1927 n. 1710);
- f) Codice della Strada;
- g) norme per la tutela cose di interesse artistico e storico (L. 1/4/1939 n. 1089);
- h) norme protezione bellezze naturali (L. 29/6/1939 n. 1497);
- i) norme di protezione di particolari ambiti (L. n. 431/1985);

l) disposizioni regolamentari vigenti ed inerenti ad edifici speciali quali: scuole, ospedali, ecc.

m) legge 2 febbraio 1974 n. 64

In particolare per quanto riguarda le costruzioni in muratura si farà riferimento al D.M. 20.11.1987.

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

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone e delle cose, il responsabile del servizio tecnico incaricherà il Tecnico di fare le occorrenti constatazioni e in base al relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere subito adeguatamente.

ART. 71 - Impiego di materiali infiammabili

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

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

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

ART. 72 - Particolari prevenzioni cautelative

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

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

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

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà in cui sorgono, 10 metri dalla pubblica via ed essere muniti di opportune apparecchiature di depurazione.

CAPITOLO V
DISCIPLINA DELLE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE

ART. 73 - Norme tecnologiche

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

I requisiti normali sono i seguenti:

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

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

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

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

ART. 74 - Requisiti termici ed igrotermici

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

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

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

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

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

ART. 75 - Adempimenti relativi all'isolamento termico

1) Nuovi edifici

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

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

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

2) Edifici esistenti

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

ART. 76 - Velocità dell'aria di condizionamento o di aerazione

Negli ambienti nei quali si prevede la permanenza fissa di persone, quando siano serviti da impianti di condizionamento o di aerazione, oppure dotati di aeratori o canne di aerazione, la velocità di progetto dell'aria non deve superare 0,50 m/sec. nei locali destinati ad attività produttive e 0,25 m/sec. negli

altri locali. Inoltre, i valori di temperatura e di umidità relativa debbono essere in ogni momento compatibili con il benessere termico delle persone.

ART. 77 - Requisiti illuminotecnici

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

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

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

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

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

ART. 78 - Requisiti acustici

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

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

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

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

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi debbono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato con indice di valutazione non minore di 30 dB. In zone molto rumorose il responsabile del servizio tecnico può prescrivere isolamenti con indici superiori. Le singole parti delle pareti esterne debbono avere i seguenti indici di valutazione (dedotti da misure di laboratorio):

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

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

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

Poteri fonoisolanti maggiori possono essere prescritti dal responsabile del servizio tecnico quando il livello sonoro prodotto in un locale superi 80 dB.

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

Il livello sonoro del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, allorché il rumore è generato da uno degli impianti, dispositivi od apparecchi installati permanentemente in altri locali dell'alloggio od in locali di altri alloggi contigui dello stesso o di altri edifici, non deve superare - misurato

in opera a porte e finestre chiuse - 30 dB se il funzionamento di detti apparecchi, impianti o dispositivi è continuo, 35 dB se è discontinuo.

ART. 79 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria

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

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

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

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

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

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

ART. 80 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

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

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

Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

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

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

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

ART. 81 - Requisiti relativi alla fruibilità

Si premettono le seguenti definizioni:

A) Per barriere architettoniche si intendono:

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

B) Per unità ambientali si intende:

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

C) Per unità immobiliare si intende:

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

D) Per edificio si intende:

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

E) Per parti comuni dell'edificio si intendono:

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

F) Per spazio esterno si intende:

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

G) Per accessibilità si intende:

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

H) Per visibilità si intende:

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

I) Per adattabilità si intende:

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

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

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

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

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

I locali destinati ad uffici debbono essere dotati di parti trasparenti, che consentano la comunicazione visiva diretta con l'esterno, ad altezza d'uomo. Gli edifici aventi locali destinabili a pubblici esercizi e ad attività artigianali debbono essere dotati dei servizi tecnologici necessari. Gli edifici destinati ad

attività produttive e commerciali debbono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

ART. 82 - Requisiti relativi alla sicurezza

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni esterni degli edifici debbono essere permanentemente assicurate anche di notte.

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

ART. 83 - Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza

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

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

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

ART. 84 - Requisiti relativi alla durabilità

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro. Gli elementi costitutivi degli edifici non debbono subire - per effetto di trattamenti di disinfezione e di disinfestazione o di trattamenti a questi assimilabili - danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

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

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

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

ART. 85 - Requisiti energetici ed ecologici

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla L. N. 10/1991, dal DPR 26/8/1993, n. 412, e dal D.M. 30.07.1986.

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

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

Zona climatica C - Temperatura esterna 2° - Gradi giorno 1340

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

$$\begin{array}{ll} \text{Cd} = 0,44 \text{ W/mck} & \text{per } F < 0,30 \text{ mq/mc} \\ \text{Cd} = 0,86 \text{ W/mck} & \text{per } F > 0,90 \text{ mq/mc} \end{array}$$

I valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale: per difetto, se la terza cifra decimale ≤ 5 ; per eccesso, se è ≥ 5 .

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

Le acque meteoriche debbono essere immesse nei collettori di fognatura, a meno che il responsabile del servizio tecnico non ne autorizzi la dispersione in superficie.

I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale possono essere immessi nei collettori di fognatura o nelle acque superficiali solo se la

concentrazione di eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non ecceda quella consentita.

ART. 86 - Adempimenti relativi agli impianti elettrici

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

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

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

Tutte le opere e gli impianti devono essere sottoposti a collaudo specifico ad opera di un progettista a ciò abilitato.

ART. 87 - Opere in cemento armato

Per le costruzioni da eseguire con impiego di strutture in cemento armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla dimostrazione da parte dell'interessato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile dell'apposita denuncia prescritta dalla legge 5/11/1971 n. 1086.

Tale obbligo riguarda anche le strutture di secondaria importanza (quali scale, sbalzi, solai, ecc.) che siano comprese in costruzioni non aventi ossatura in cemento armato.

Al termine della costruzione, se in cemento armato, l'interessato, per ottenere il certificato di abitabilità, dovrà esibire copia del certificato di collaudo, di cui all' art. 7 della legge n. 1086 del 5/11/1971, ai sensi dell'art. 2 D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994.

ART. 88 - Antenne televisive

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

CAPITOLO VI
DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 89 - Inizio dei lavori e fissazione dei punti di linea

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

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

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

ART. 90 - Obblighi del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore

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

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

ART. 91 - Cautele da osservarsi nell'esecuzione dei lavori

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

Prima di eseguire qualsiasi opera in continuità col suolo pubblico, i costruttori dovranno recingere il cantiere con assiti. Questi devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti, da accendersi dal tramonto al levar del sole. Nel caso che le strade divengano troppo strette in relazione al passaggio, il responsabile del servizio tecnico potrà limitare la larghezza dell'occupazione o anche non concederla, obbligando a fare ponti a sbalzo o quelle attrezzature che meglio si addicono.

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

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

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

Il responsabile del servizio tecnico può prescrivere tutte le norme e opere che ritenesse opportune a tale riguardo e necessarie.

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

ART. 92 - Movimento e trasporto di materiali

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

Nel caso di assoluta necessità il responsabile del servizio tecnico può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento delle tasse relative e l'osservanza delle disposizioni del Regolamento di igiene comunale. Nelle opere di demolizione dovranno usarsi tutte le cautele necessarie ad evitare danni e molestie alle persone e alle cose. Le materie di rifiuto provenienti dalla demolizione o da scavi dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico fissati dalle Autorità Comunali, qualora l'interessato non li trasporti in aree private.

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

ART. 93 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il responsabile del servizio tecnico potrà ordinare

l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 94 - Occupazione temporanea o permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

E' consentita l'occupazione temporanea del suolo e del sottosuolo pubblico mediante esplicita autorizzazione comunale.

L'autorizzazione è concessa previo pagamento della relativa tassa.

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

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

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

ART. 95 - Passi carrabili

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

ART. 96 - Rinvenimenti e scoperte

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

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il responsabile del servizio tecnico dispone i provvedimenti più opportuni.

ART. 97 - Servitù pubbliche

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità il responsabile del servizio tecnico ha la facoltà di applicare o fare applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 98 - Attività produttive moleste

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

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

Il responsabile del servizio tecnico applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

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

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

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;

- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature di isolamento e di filtraggio.

CAPITOLO VII
INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE IN
AMBITO URBANISTICO

ART. 99 – Definizioni

Per le definizioni di Esercizio di Vicinato (**EV**), Medie Strutture di Vendita (**MSV**), Grandi Strutture di Vendita (**GSV**), Centri Commerciali (**CC**).

Ad integrazione di dette definizioni si introduce una distinzione riferita alle MSV ed alle GSV che qualifica quelle di tipo non alimentare:

- Sono convenzionalmente definite “Alimentari” le strutture di vendita esclusivamente alimentari e quelle miste in cui vi sia una prevalenza di superficie di vendita alimentare.
- Tutte altre sono convenzionalmente definite “Non Alimentari”. Una MSV o GSV non alimentare può essere esclusivamente non alimentare o mista con prevalenza di superficie non alimentare.

In una MSV o GSV prevalentemente non alimentare, la SV alimentare non può essere superiore al 20% della globale SV e comunque non può essere maggiore di 500 mq. ovvero 300 mq. nei comuni con meno di 10.000 residenti.

ART. 100 – Criteri di urbanistica al settore commerciale

I criteri di urbanistica riferiti al settore commerciale, in attuazione dell’art.6 comma 2 del D.Lgs. 114/98, devono:

1. dettare regole per l’individuazione delle aree destinate agli insediamenti commerciali, con particolare riguardo alle MSV e GSV;
2. definire i limiti a cui sono sottoposti:
 - gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali, nonché dell’arredo urbano,
 - le imprese commerciali nei centri storici e nelle località di particolare interesse artistico e naturale;
3. fissare i vincoli di natura urbanistica, con particolare riguardo alla disponibilità di spazi pubblici o ad uso pubblico ed alla dotazione di parcheggi;
4. regolamentare la correlazione dei procedimenti di rilascio delle autorizzazioni commerciali ed edilizia (laddove si prevedano interventi edilizi) per le MSV e GSV.

Alcuni di tali criteri, la cui emanazione era demandata alle regioni dal D.Lgs. 114/98, sono stati fissati dal successivo D.P.C.M. 6/10/2000; infatti:

- agli art. 7 ed 8 sono definiti i limiti sub b);
- al comma 8 dell’art. 10 è regolamentata la correlazione dei procedimenti autorizzativi commerciale ed edilizio sub d).

Sono qui recepiti i criteri fissati dal D.P.C.M. 6/10/2000 relativi ai punti b) e d) e definiti quelli relativi ai punti a) e c).

ART. 101 – Criteri per l'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti commerciali

I criteri sono differenziati sulla base di:

- settore merceologico (alimentare o non alimentare);
- tipologia di struttura commerciale (Esercizio Singolo o Centro Commerciale);
- superficie di vendita della struttura commerciale;
- dimensione demografica del Comune (Comuni con meno di 10.000 abitanti; Comuni con più di 10.000 abitanti);
- zonizzazione prevista negli strumenti urbanistici vigenti (zone omogenee di cui al D.A. del 20 dicembre 1983 n°2266/U); a tale riguardo si precisa che alle zone A ex D.M. 1444/1968, sono equiparate “le aree, gli immobili o il complesso di immobili di particolare pregio storico, archeologico, artistico o ambientale”, individuate dai Comuni in applicazione dell'art 7, comma 1 del D.P.C.M. 6/10/2000.

I criteri definiscono la “compatibilità” tra:

- le caratteristiche delle strutture commerciali (definite in base a: settore merceologico, tipologia, superficie di vendita)
- e le caratteristiche urbanistico/insediative delle aree di attuale o nuova localizzazione delle strutture commerciali (zona omogenea, dimensione demografica del Comune).

Alla verifica di compatibilità è subordinato il rilascio dell'autorizzazione commerciale per:

- apertura, trasferimento, ampliamento di una struttura di vendita;
- modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare) e/o del mix di superficie di vendita tra alimentare e non alimentare.

La parte prevalente dei criteri definiti dall'abaco delle compatibilità ha carattere vincolante: essi devono essere integralmente recepiti dagli Strumenti Urbanistici Comunali.

Gli indirizzi a carattere non vincolante possono essere, sulla base di adeguate motivazioni, modificati ovvero disattesi dagli Strumenti Urbanistici Generali (o di Variante). Tali modifiche devono essere comunque conformi alla ratio sottesa a criteri; tale ratio si evince dalla qualificazione del modello di rete che si pone alla base della definizione dei criteri.

Anche i criteri non vincolanti assumono, comunque, carattere vincolante sino a quando non disponga diversamente lo Strumento Urbanistico.

A chiarimento ed integrazione delle regole fissate nell'abaco delle compatibilità si precisa quanto segue:

a) Zone A

Nelle Zone A ed assimilate è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- EV; è prevista un'ulteriore limitazione di superficie di vendita massima pari a 100 mq per gli esercizi esclusivamente alimentari;
- MSV (nella forma di esercizi singoli o centri commerciali) non alimentari al cui interno possano coesistere strutture alimentari con superfici di vendita inferiori ai 100 mq realizzate in immobili di pregio esclusivamente a seguito di trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti.

I criteri traguardano i seguenti obiettivi (modello di rete):

- (a) salvaguardare e valorizzare l'offerta commerciale di tipo diffuso, cui si riconosce alta valenza sociale sotto i profili occupazionale, delle relazioni sociali, della valorizzazione ed animazione del tessuto urbano;
- (b) impedire la realizzazione di medi e grandi attrattori di mobilità veicolare, quali si qualificano le Medie e GSV Alimentari; ciò anche in relazione alla struttura viabilistica nelle zone A ed all'oggettiva difficoltà di rispettare in esse gli standard di dotazione di parcheggio per la clientela previsti per tali tipologie di strutture;
- (c) favorire la riqualificazione di immobili di pregio, grazie all'insediamento in essi di MSV esclusivamente non alimentari; si rileva che, diversamente dalle Alimentari, queste strutture di vendita non implicano necessariamente una prevalente modalità di accesso del cliente "con auto", pertanto, qualora esse risultino localizzate in zone pedonali o a traffico limitato, non è richiesta una dotazione di parcheggi alla clientela né di aree pertinenziali per la movimentazione delle merci.

Le limitazioni riferite a:

- obbligo di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto in immobili di pregio,
- possibilità di realizzare le MSV esclusivamente non alimentari soltanto mediante trasferimenti, concentrazioni o ampliamenti,

costituiscono i soli criteri (riferiti alle zone A) aventi carattere di indirizzo.

Nella zona omogenea A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico e ambientale in essa presenti. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulla muratura), sia che prospettino su spazi pubblici che privati.

Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purché rispettino le dimensioni delle aperture presenti nell'edificio e vengano sottoposte alla valutazione del responsabile dell'ufficio tecnico in coerenza con gli indirizzi del Piano attuativo. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri.

Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nel Regolamento Edilizio del Piano Particolareggiato del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica.

Negli allacciamenti dei servizi/quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti vani per contatori con sportelli prospicienti la pubblica via.

b) Zone B

Nelle Zone B è consentito l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di EV e di MSV alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli o centri commerciali.

Il modello di rete sotteso a tali criteri esclude la presenza di:

- GSV Alimentari, poiché la natura di zone residenziale sature delle Zone B non configura l'esistenza di condizioni ottimali (sotto il profilo topologico e viabilistico) per la realizzazione di tali grandi attrattori di traffico, la diversificazione dell'offerta commerciale nel settore alimentare (presenza della grande distribuzione) in tali zone è conseguibile mediante supermercati di idonea potenzialità;
- GSV Non Alimentari, poiché obiettivo centrale in tale comparto è traghuardare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale non alimentare, mediante suo insediamento in specifiche aree attrezzate (Distretti Commerciali e zone D e G).

Tutti i criteri riferiti alle zone B hanno carattere vincolante.

c) Zone C

Per le zone C si ripropongono gli stessi criteri e le stesse considerazioni riferite alle zone B, con una sola rilevante eccezione: sono consentite le GSV in forma di Centri Commerciali esclusivamente o prevalentemente alimentari nei Comuni maggiori (quelli con oltre 10.000 abitanti), a condizione che:

- non eccedano i 5.000 mq di SV,
- la consistenza del Centro Commerciale comprenda un supermercato con una SV non superiore al 60% della globale SV;
- la SV residua sia integralmente destinata ad EV posti nella galleria del Centro Commerciale. L'eccezione è esclusivamente motivata dal ruolo (che il modello definito di Centro Commerciale può svolgere nelle zone

C) di luogo idoneo a costituire punto di aggregazione e polarizzazione delle relazioni sociali. Discendono da questa fondamentale caratterizzazione le seguenti ulteriori indicazioni, anche esse a carattere vincolante:

- l'importante funzione urbana attribuita al Centro Commerciale deve essere sottolineata da un'elevata qualità architettonica e dall'integrazione funzionale del nuovo insediamento con il contesto urbano (il Centro Commerciale deve essere localizzato in posizione baricentrica rispetto agli insediamenti residenziali);
- a tale funzione deve conformarsi la strutturazione degli spazi coperti e scoperti e la scelta delle funzioni integrative di quella commerciale; occorrerà, pertanto, prevedere piazze e vie interne, pubblici esercizi, servizi di interesse pubblico (ad esempio: uffici, banca, ufficio postale, ambulatorio, centro sociale.), spazi ed attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero, eventuali attività artigianali.

Tutti i criteri riferiti alle zone C ed F hanno carattere vincolante.

d) Zone D e zone G

Nelle Zone D e nelle zone G è consentito effettuare l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento esclusivamente di:

- strutture di vendita prevalentemente o esclusivamente non alimentari, sia nella forma di esercizio singolo che di Centro Commerciale;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari realizzati nella forma di esercizi singoli, con una SV massima di 2.500 mq, nei Comuni fino a 10.000 abitanti, e di 7.000 mq, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti;
- GSV prevalentemente o esclusivamente alimentari, nei Comuni con oltre 10.000 abitanti,

realizzate nella forma di Centro Commerciale caratterizzato da:

- SV totale compresa tra 5.000 e 10.000 mq.
- presenza di un super/ipermercato con SV almeno pari al 70% della SV complessivamente autorizzata.

La SV minima di 5.000 mq è il solo criterio a carattere di indirizzo non vincolante tra tutti quelli riferiti alle zone D e G. Il modello di rete sotteso a tali criteri prevede che:

- (a) nelle zone O e G (o, più correttamente, in zone a specifica destinazione commerciale quale si qualificano i Distretti Commerciali) sia concentrata l'offerta non alimentare di grande dimensione, al fine di traghettare obiettivi di razionalizzazione territoriale e di riorganizzazione funzionale dell'offerta commerciale;

- (b) nelle zone D e G sia localizzata la nuova offerta alimentare di grande dimensione (ipermercato), preferibilmente nella forma di esercizio singolo ovvero di centro commerciale fortemente connotato da tale presenza; in esse è esclusa la presenza di MSV alimentari, poiché è opportuno che esse siano localizzate nelle zone (le B e le C) a forte carico di residenza.

I criteri definiti escludono la possibilità di realizzare grandissimi centri commerciali caratterizzati dalla contestuale presenza di ipermercato e galleria di notevole dimensione.

Tali operazioni sono giudicate:

- Di scala assolutamente non coerente con le caratteristiche del territorio e dei fenomeni di sua antropizzazione.
- Di impatto negativo sotto i profili urbanistico e commerciale: alla penalizzazione dell'offerta commerciale diffusa da esse indotta (cui conseguirebbe un diradamento della presenza commerciale - a volte anche la scomparsa della funzione di "presidio" -, soprattutto nei centri minori e nelle periferie), si accompagnerebbe, infatti, la creazione di attrattori "artificiali", estranei al tessuto delle città e che a queste sottraggono motivi di interesse.

Esse, nel traghettare interessi (immobiliari prima ancora che commerciali) del privato possono creare, infatti, danno sociale:

- (a) l'interesse del "cittadino in quanto consumatore" si sostanzia, infatti, nell'avere a disposizione un'offerta commerciale differenziata; ad esempio, nel comparto alimentare:
 - il piccolo esercizio commerciale vicino alla propria abitazione, ovvero di tipo specializzato in cui trovare un servizio "personalizzato" e prodotti particolari;
 - il supermercato di quartiere, grazie al quale razionalizzare il modo di effettuare la spesa quotidiana o temporalmente ravvicinata;
 - il discount, particolarmente conveniente quanto a politica di prezzo;
 - l'ipermercato, il cui mix di offerta e la cui competitiva politica di prezzo "meritano" l'effettuazione di uno spostamento in automobile a volte di non trascurabile durata;
- (b) l'interesse del "cittadino in quanto persona che vive sul territorio" si sostanzia, infine, nel vivere in un tessuto urbano quanto più possibile vitale e ricco di funzioni.

In tutte le zone omogenee, ivi comprese le zone A, è consentita la realizzazione di centri commerciali urbani di via o di strada non alimentari costituiti mediante l'associazione degli esercizi di vendita esistenti nella via e nelle immediate adiacenze.

La realizzazione deve essere estesa all'intera strada o via interessata o ad almeno una sua porzione non inferiore alla lunghezza di metri 100.

Le eventuali opere necessarie per identificare il centro commerciale di via o di strada devono essere proposte all'esame del responsabile del servizio tecnico con un piano di arredo nel quale siano previsti centri di incontro e di aggregazione, parcheggi, verde ed opere complementari quali quelle di abbellimento (fregi, fontane, sculture) e di protezione (tettoie e coperture, vetrate, gallerie).

La realizzazione di gallerie, tettoie e coperture non costituisce volume ai fini della verifica dell'indice di edificabilità, purché i nuovi spazi (chioschi per informazioni, bar etc) non superino il 5% della superficie complessiva di via.

L'approvazione del piano di arredo segue l'iter di approvazione previsto dall'articolo 21 della LR. n. 45/89.

CAPITOLO VIII
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 102 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Il responsabile del servizio tecnico, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare l'adeguamento delle costruzioni al presente regolamento.

Resta invece obbligatorio l'adeguamento per tutte quelle costruzioni per le quali si richiedano modifiche, ampliamenti, sopraelevazioni e lavori di manutenzione straordinaria.

ART. 103 - Recupero degli spazi pubblici in occasione di restauri

Il responsabile del servizio tecnico può, per motivi di interesse pubblico, in occasione di notevoli restauri degli edifici, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale, quali gradini, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, imposta di porte e finestre al piano terreno appartenenti all'esterno e simili, anche se autorizzate ai sensi delle leggi vigenti all'epoca della loro realizzazione.

ART. 104 - Sanzioni

Per le violazioni del presente regolamento, salvo le pene speciali, che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del responsabile del servizio tecnico comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del responsabile del servizio tecnico comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il responsabile del servizio tecnico può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

ART. 105 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto dal Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche, nazionale e regionale, e le relative norme; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti gli altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa riferimento al Capo I della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ed alla L.R. 11/10/85 n. 23, e successive integrazioni e modifiche, nonché alle altre disposizioni vigenti.