

INDICE:

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI pag.5

- art. 1. Oggetto del Regolamento Edilizio
- art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II - Commissione Edilizia pag.6

- art. 3. Compiti della commissione Edilizia
- art. 4 Composizione della commissione edilizia
- art. 5 Adunanze della Commissione Edilizia

CAPO III - Concessione Edilizia pag.8

- art.6. Opere soggette a concessione
- art.7. Opere soggette ad autorizzazione
- art.8 lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione edilizia
- art.9 Lavori eseguibili d'urgenza pag.12
- art. 10 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia
- art.11 Documentazione a corredo delle domande
(progetto ed allegati)
- art.12. Utilizzazione degli indici pag.14
- art.13. Archivio delle mappe catastali
- art.14. Procedura per la presentazione delle domande pag.15
- art.15. Istruttoria preliminare dei progetti
- art.16. Rilascio della concessione
- art.17 Validità della concessione
- art.18 . Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione
- art.19 Derghe
- art.20. Responsabilità
- art.21. Pagamento del contributo per la concessione

CAPO IV -ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE pag.20

- art.22 Inizio dei lavori
- art.23 Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni
- art.24 Utilizzazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

TITOLO II – PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-SANITARIE, ANTINCENDIO, DIVERSE

CAPO I - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri pag.21

- art.25. Indici e parametri
- art.26 Definizione degli indici e dei parametri
- art.27 Criteri per il computo delle aree edificabili

CAPO II Caratteristiche dei locali, prescrizioni igienico-sanitarie ed edilizie

- art.28 Classificazione dei locali
- art.29 Caratteristiche dei locali
- art.30 Impianti speciali di areazione
- art.31 Soffitti inclinati
- art.32 Classificazione dei piani
- art.33 Piani seminterrati

art.34 Piani interrati
art.35 Piani terreni
art.36 Sottotetti
art.37 Cortili e patii
art.38 Cavedi
art.39 Sistemazione degli spazi interni e dei distacchi.
art.40 Isolamento dall'umidità
art.41 Fognature
art.42 Impianti sanitari minimi
art.43 Rifornimento idrico ed impianto di sollevamento acqua

CAPOIII - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO E NORME DI SICUREZZA

art.44 . Numero e tipo delle scale, vani ascensori
art.45. Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie
art.46 Condotte di distribuzione gas
art.47 Autorimesse
art.48 Impianti di spegnimento e norme di sicurezza

pag.30

CAPO IV – NORME RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

art.49. Interventi assoggettati alla legge 373/76
art.50. Verifiche dell'isolamento termico, abitabilità

CAPO V -PRESCRIZIONI DIVERSE

art.51 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
art.52 Fabbricati in zona rurale
art.53 Impianti per lavorazioni insalubri
art.54 Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
art.55 Eliminazione barriere architettoniche
art.56 Parcheggi
art.57 Protezione dell'ambiente

CAPO VI -NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

art.58 Manutenzione delle aree libere e recinzioni
art.59 Depositi su aree scoperte

CAPO VII -NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art.60 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
art.61 Stabilità e sicurezza dgli edifici esistenti

CAPO VIII –USO DEL SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

art.62 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
art.63 Aggetti e sporgenze
art.64. Arredo urbano
art.65 Rinvenimenti e scoperte
art.66 Uso di scarichi e di acque pubbliche

pag.41

CAPO IX –GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

art.67 Segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere
art.68 Ponti e scale di servizio
art.69 Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
art.70 Responsabilità degli esecutori di opere

art.71 Rimozione delle recinzioni

TITOLO III SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art.72 Sanzioni

art. 73 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

art.7 4 Disposizioni transitorie

TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I. NORME GENERALI

art. 1. oggetto del regolamento edilizio

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente, nonché ogni altra attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale, sono disciplinate dallo strumento urbanistico generale vigente e dalle relative norme di attuazione, e dalle norme e dalle prescrizioni contenute nel presente regolamento edilizio.

art. 2. richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali in materia.

In particolare si richiamano:

la legge urbanistica n.1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata dalla legge n.765 del 6.8.1967, dalla legge n.10 del 28.1.1977, dalla legge n.457 del 5.8. 1978;

- il decreto legge n.9 del 25.1.1982 approvato ed integrato dalla legge n.94 del 25.3.1982;
- le norme concernenti il pagamento dei contributi concessori afferenti al costo delle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione;
- la legge n.47 del 28.2.1985 contenente norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive;
- la legge n.241 del 7.8.1990;
- la legge n.122/89 (parcheggi privati);
- il DPR n.425 del 22.4.1994, regolamento recante la disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al Catasto;
- la legge n.493 del 4.12.1993, contenente disposizioni per la semplificazione delle procedure in materia edilizia, il
D.L. n.154 del 26.3.1996, contenente misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata.

L'entrata in vigore di nuove norme di legge statali o regionali, attinenti alle materie considerate nel presente Regolamento, comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare, senza che ciò richieda variante al Regolamento stesso.

CAPO II. COMMISSIONE EDILIZIA

art. 3. compiti della commissione edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, che si riunisce presso la sede municipale per esprimere parere consuntivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 6;
- d) sulle domande di autorizzazione per le opere di cui all'art. 7, ove richiesto dal Sindaco;
- e) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- g) sul rinnovo delle concessioni.

La commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sull'inserimento delle opere nel rispetto dei valori ambientali, al fine del

miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei servizi alle necessità d'uso.

art. 4. composizione della commissione edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da un amministratore comunale da lui delegato, che la presiede;
- b) dall'Assessore all'Urbanistica o dall'Assessore ai Lavori Pubblici;
- c) da tre Consiglieri comunali, di cui uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- d) dall'Ufficiale Sanitario o da un funzionario della USL addetto alle questioni dell'igiene, della salute pubblica;
- e) da un architetto od ingegnere designato dal Consiglio Comunale;
- f) da due esperti in materie inerenti all'Urbanistica e allo Ambiente designati dal Consiglio Comunale;

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il capo dell'ufficio tecnico comunale o in sua vece un funzionario tecnico del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

I commissari di nomina conciliare restano in carica quattro anni, e possono essere designati non più di due volte consecutive.

Il commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare e il sostituto resta in carica fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina conciliare decadono dalla carica quando risultino assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze anche persone notoriamente esperte nei problemi trattati allo scopo di esprimere parere.

art. 5. adunanze della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente ogni mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario. I commissari sono convocati dal Presidente per le adunanze con invito scritto.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

I pareri sono deliberati a maggioranza assoluta di voti dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o a cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti, non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato e riportare sinteticamente i termini della discussione svoltasi nell'adunanza in ordine a ciascuna domanda. I processi verbali dovranno essere firmati, oltre che dal Presidente e dal Segretario, da tutti i componenti presenti in quella seduta.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "l'esaminato dalla commissione edilizia", completata dalla data e dalla firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

L'interessato alla domanda, e chiunque controinteressato hanno facoltà di avere conoscenza del verbale della Commissione Edilizia. Copia del verbale rimane depositata presso la segreteria per 30 giorni.

CAPO III. CONCESSIONE EDILIZIA

art. 6. opere soggette a concessione

Le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, e ad eccezione di quelle pubbliche comunali, sono soggette a concessione:

- a) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizione o ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- f) installazioni di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche opere e manufatti con carattere di servizio generali;
- g) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
- h) installazione per impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazioni ed opere inerenti (vedi leggi n.373 del 30.4. 1976, n.10 del 9.1.1991) con le eccezioni previste dalla normativa vigente;
- i) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere;
- l) opere pubbliche da eseguire direttamente da Amministrazioni Statali.

Le opere di cui al punto d) sono così definite, a norma del punto d dell'art.31 della legge n.457/78: - per ristrutturazione edilizia deve intendersi l'insieme di interventi "rivolti a trasformare gli organismi edilizi , mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

La concessione é onerosa e si ottiene attraverso la corresponsione da parte del richiedente al Comune di un contributo, che si determina in base a quanto stabilito dagli artt.3, 5, e 6 della legge n.10 del 28 gennaio'77. La stessa legge, all'articolo 10, detta norme particolari per la determinazione del contributo concessorio per le opere e gli impianti non destinati alla residenza.

Sempre in base alla stessa legge, la concessione é altresì gratuita per i casi previsti dallo art.9, mentre é onerosa per la parte che corrisponde ai soli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'art.7; in questo caso il richiedente dovrà stipulare una convenzione con il Comune secondo quanto stabilito dall'art.8.

art. 7. opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e le disposizioni vigenti, le seguenti opere permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, salvo quanto diversamente previsto nel successivo art.8 :

- a) le opere di manutenzione ordinaria eseguite negli stabili vincolati dalle leggi n.1497 e n.1089 del 39;
- b) le opere di manutenzione straordinaria;
- c) il restauro ed il risanamento conservativo.
- d) le opere di rivestimento e di coloritura di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) l'apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, la collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle e cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
- f) apertura e modifica di accessi su fronti stradali o su aree pubbliche e che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- g) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono;
- h) varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge n.47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

- m) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, scavi e rinterri e modifiche del suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- n) manufatti costituiti da strutture trasferibili, precarie, gonfiabili e che non richiedono allacciamento ai pubblici servizi;
- o) le modifiche di destinazione d'uso di unità edilizie anche in assenza di opere di trasformazione;
- p) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- q) le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali, relitti, rottami, esposizioni a cielo libero di merci.

Le opere di cui ai punti a)- b)- c)- sono così definite:

- 1. opere di manutenzione ordinaria: devono intendersi "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle rifiniture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti", ai sensi del punto a dell'art.31 della legge n.457/78, così come definite nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. agli art. 13 punto a) e 34 punto A. a cui si rimanda per una più approfondita descrizione;
- 2. opere di manutenzione straordinaria: devono intendersi "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso", ai sensi del punto b dell'art.31 della legge n.457/78, così come definite nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. all'art.13 punto b) a cui si rimanda per una più approfondita descrizione;
3. restauro e risanamento conservativo: deve intendersi l'insieme di interventi "rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed 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", ai sensi del punto c dell'art.31 della legge n.457/78, così come articolato e definito nelle norme tecniche di attuazione del P.R.G. all'art 13 punto c), a cui si rimanda per una più approfondita descrizione.

art. 8. lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

I seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalla legge n.1089 dell'1.6.1939, dalla legge n.1497 del 29.6.1939, dal decreto legge n.312 del 27.6.1985, convertito con modificazioni dalla legge n. 431 dell'8.8.1985, e dalla legge n.394 del 6.12.1991, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'art.19 della legge n.241 del 7.8.1990, come modificato dall'art.2, comma 10, della legge n.537 del 24.12.1993,;

- a) opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, rinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiale ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o, ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere di trasformazione, ed in presenza della regolamentazione di cui all'art.25,ultimo comma, della legge n.47 del 28.2.1985,;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;

- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici, che si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati;
- n) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;

Le opere di cui al p.to a) devono intendersi così come definite al p.to 1 dell'art. 7.

L'esecuzione delle opere precedenti non è subordinata alla corresponsione dei contributi di cui alla legge n.10 del 28.1.1977.

Con la legge regionale di cui all'art.25,ultimo comma, della legge n.47 del 28.2.1985, può peraltro essere disciplinato l'obbligo del pagamento di tali contributi, nell'ipotesi di aumento del numero dell'unità immobiliare o di cambio di destinazione d'uso.

Per gli interventi sopra descritti contestualmente all'inizio dei lavori, l'interessato deve presentare una denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un professionista abilitato, nonché dagli elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

art. 9. lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda prescritta per ciascun caso.

art. 10. domande di concessione o di autorizzazione edilizia

La domanda di concessione od autorizzazione per eseguire i lavori di cui ai precedenti artt. 6 e 7 deve essere indirizzata al Sindaco da parte del proprietario dell'immobile o da parte di chi ne abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 4 della legge n.10/77. La domanda deve essere redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente e dal progettista delle opere; essa dovrà essere corredata da documentazione con l'illustrazione necessaria dei lavori da eseguire, onde consentire l'esatta valutazione degli oneri a carico del richiedente previsti a norme di legge.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente ai lavori; di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione o autorizzazione; il progettista ed il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

art. 11. documentazione a corredo delle domande (progetto ed allegati)

Per le opere di cui all'articolo 6, per le opere di manutenzione straordinaria e per il restauro ed il risanamento conservativo di cui ai punti b) e c) dell'articolo 7 ed in tutti i casi in cui ciò venga valutato necessario dalla commissione edilizia, a corredo della domanda è richiesta la presentazione della seguente documentazione:

- a) certificato rilasciato dal Comune in cui siano indicate le prescrizioni urbanistiche ed edilizie riguardanti l'area e/o l'immobile oggetto della richiesta, ai sensi e nei termini del comma 3 dell'art.5 del D.L. 7.6.1993 n°180;
- b) corografia in scala 1:5000 e/o 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

- c) planimetria quotata della località, scala 1:1000 e/o 1:2000, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive; tale planimetria sarà elaborata sulla base della mappa catastale di cui al successivo art.13;
- d) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- e) i prospetti, le piante di ogni livello e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte ed a valle di metri 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, in scala non inferiore ad 1:100.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti b), c) , d) ed e) dovranno essere presentati in triplice copia.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di diverse quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne del fabbricato, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x cm 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

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

Per le opere di cui all'articolo 7 la domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi dell'intervento e la loro natura e dimensione; essa sarà corredata da una descrizione dello stato di fatto e da una dettagliata specificazione dei lavori da eseguire.

art. 12. utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale dell'indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento

o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le costruzioni da edificare.

Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini. Fa eccezione a questa norma la zona agricola dove il trasferimento di volume é regolamentato dalle norme di attuazione dello strumento di piano.

Art. 13. archivio delle mappe catastali

Presso l'amministrazione Comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti che viene aggiornato per le costruzioni via via realizzate.

Ogni progetto riguardante nuova costruzione, sostituzione edilizia e/o ampliamento, presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia deve essere corredato da mappa catastale comprendente i confini dell'area asservita ed un intorno di essa compreso almeno in un raggio di cento metri su cui sia riportato a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio. La mappa catastale di base verrà rilasciata dall'Amministrazione Comunale, in questo caso e anche negli altri casi in cui si richiede sempre l'esatta ubicazione dell'opera oggetto della concessione o dell'autorizzazione.

art. 14. procedura per la presentazione delle domande

Le domande di concessione e di autorizzazione corredate dagli atti e documenti di cui al precedente articolo 11 devono essere presentate alla competente autorità comunale, la quale, dopo aver controllato che gli atti e la documentazione a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente regolamento, previo il pagamento delle tasse edilizie prescritte, l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione: del numero di protocollo attribuito alla domanda, la data del ricevimento e il nominativo del responsabile del procedimento istruttorio della pratica di cui agli artt.4 e 5 della legge 7.8.1990 n.241.

L'autorità comunale non può accogliere la domanda che non sia corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento; in tal caso essa indica all'interessato i documenti mancanti.

art. 15. istruttoria preliminare dei progetti

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento, secondo le modalità prescritte al 11 comma del precedente art. 14. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

Entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile deve svolgere l'istruttoria preliminare del progetto, convocando eventualmente una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge n.241 del 7.8.1990, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, l'integrazione di eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

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

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui sopra, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e a redigere una relazione scritta al sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

art. 16. rilascio della concessione

La concessione edilizia è rilasciata, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al 20 comma del precedente art. 15, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici e del presente regolamento edilizio e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

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

Decorso inutilmente anche il termine di cui sopra, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale; il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i quindici giorni successivi un commissario ad

acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha gli stessi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della commissione edilizia.

Il sindaco, o il commissario ad acta, dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato entro il termine previsto per il rilascio della concessione di cui ai precedenti commi, e motivando l'eventuale diniego; per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non dalla osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata copia dei disegni e degli allegati del progetto debitamente vistati.

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna da parte del richiedente di:

- ricevuta attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n.10/77 ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti;
- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio o dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico, o dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- eventuali nullaosta di enti preposti alla tutela di vincoli idrogeologici, paesistici ed ambientali e delle cose di interesse artistico e storico;
- autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge n.64/74.

L'eventuale dissenso del Sindaco dalla proposta del responsabile del procedimento e/o dal parere della commissione edilizia, di cui rispettivamente al penultimo ed ultimo comma del precedente art.15, deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annodato il parere difforme del responsabile e/o della commissione edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino il nuovo esame.

art. 17. validità della concessione

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il soggetto al quale è intestata; essa per quanto è stabilito al 60 comma dell'art.4 della legge n.10/77 è trasferibile ai successori ed agli aventi causa, dietro richiesta di voltura; non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla medesima legge.

art. 18. durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

Secondo quanto esposto nel 40 comma dell'art.4 della legge n.10 del 28.1.1977, il termine per l'inizio dei lavori relativi alla concessione non può essere superiore ad un anno; mentre il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per i fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori; un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o per le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento previsto sia suddiviso in più esercizi finanziari.

La concessione si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto, una tantum, il rinnovo della concessione che il Sindaco potrà concedere anche senza il rinnovo delle documentazione prescritta per il rilascio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione decade:

1. quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
2. quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente prima dell'inizio dei lavori previsti dal progetto;
3. quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuto nuova concessione.

art. 19. deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può concedere concessioni in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art.3 della Legge n.1357 del 21.12.1955, **non sono derogabili le destinazioni d'uso e le cubature stabilite per ogni singola zona.**

art. 20. responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di leggi o di regolamenti e delle modalità prescritte nella concessione.

art. 21. pagamento del contributo per la concessione

Nei casi previsti dalla legge in cui la concessione é onerosa il contributo da corrispondere si compone di due quote: una commisurata all'incidenza del costo di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione dell'opera (artt. 5 e 6 della legge 10/77).

La quota di contributo commisurata al costo delle opere di urbanizzazione é corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione; a scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario Può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune (art.11 legge 10/77).

La quota di contributo commisurata al costo di costruzione é determinata all'atto del rilascio della concessione ed é corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11 legge 10/77).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo é ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della legge n.10/77; nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione, in luogo del pagamento della quota predetta, in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per le esecuzioni delle opere medesime (art. 7 legge n.10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere é pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi ed all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art. 10 legge n.10/77).

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere é pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota

non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art. 10 legge n.10/77). La concessione é gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della legge n.10/77.

Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali-industriali, artigianali, turistiche indicate nei commi precedenti, nonché di quelle ubicate nelle zone agricole di cui all'art. 9 lettera a) della legge n.10/77, vengano comunque modificate nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura, massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione (art. 10 legge n.10/77).

CAPO IV; ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

art. 22. inizio dei lavori

Il titolare della concessione ha l'obbligo di comunicare al Sindaco, almeno dieci giorni prima, l'inizio dei lavori. Tale comunicazione avverrà nei casi e secondo le modalità previste dalla legge.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che devono essere riportati sul progetto per consentire all'Amministrazione Comunale le verifiche che riterrà opportune.

art. 23. controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente regolamento, o a quelle indicate nella concessione od autorizzazione, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione ed i suoi allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato; tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e a spese dell'interessato. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

art. 24. ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Affinché gli edifici, o parti di essi, indicati nell'art.220 del Regio Decreto n.1265 del 27.7.1934, possano essere utilizzati, è necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilità al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, ed 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. E 1 altresì richiesto per i nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, una documentazione di previsione di impatto acustico (art. 8 legge n.447/95).

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui sopra, e eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Il termine di cui sopra fissato per il rilascio del certificato di abitabilità, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale, esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino e completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

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

TITOLO II, PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-SANITARIE, ANTINCENDIO, DIVERSE

CAPO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

art. 25. indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dall'art. 26

e riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

art. 26. definizione degli indici e dei parametri

Per quanto riguarda la definizione degli indici urbanistici ed edilizi si rimanda alle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

Si definisce "distacco tra gli edifici" la distanza minima tra le proiezioni orizzontali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza; il distacco minimo tra gli edifici è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Si definisce "distacco dai confini" la distanza tra la proiezione orizzontale del fabbricato, misurata nei punti di maggiore sporgenza, e la linea di confine; il distacco minimo dai confini è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Si definisce Il spazio interno di un edificio Il le aree interne degli edifici scoperte e circondate per una lunghezza superiore/eguale ai 3/4 del perimetro.

art. 27. criteri per il computo delle aree edificabili

Non possono essere computate nell'area edificabile: - le aree di altri proprietari sulle quali il richiedente la concessione non possieda titolo ai sensi dell'art.4 della legge n.10/77; - le aree di proprietà dello stesso richiedente la concessione non contigue o interrotte da zone con destinazione d'uso pubblica secondo le previsioni del piano urbanistico, salvo i casi previsti dalle relative norme di attuazione; - le aree vicinali, le servitù di passaggio, le aree anche dello stesso proprietario che di fatto, per il computo dei volumi edilizi risultano asservite ad altre costruzioni.

Per gli altri criteri di applicazione e per i valori degli indici si rimanda a quanto stabilito nelle norme di attuazione dello strumento urbanistico.

CAPO II. CARATTERISTICHE DEI LOCALI, PRESCRIZIONI IGIENICO-SANITARIE ED EDILIZIE

art. 28. classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone. I locali sono classificati secondo le seguenti categorie:

A.1.- soggiorno, pranzo e camere da letto poste in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A.2.- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro , cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio di macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

I locali sono classificati secondo le seguenti categorie:

S.1.- servizi e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici e di lavoro, cucine;

S.2.-a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quanto superano i 12 mq di superficie o 8 m di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse per solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, tenditoi e legnaie;

S.3.-a) disimpegni inferiori a 10 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scala colleganti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio dell'Amministrazione su parere della Commissione edilizia.

art. 29. caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro o per locali aerati artificialmente, di cui al

successivo articolo, di norma:

1)- I locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni; in particolare per i locali di categoria A.1., l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Le dimensioni minime dei locali adibiti alla residenza devono essere:

a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti ed a mq 10 per ciascuno dei successivi;

b) le stanze di abitazione non devono avere superficie inferiore a mq 9; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a mq 14;

c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; il "posto cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;

d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 38 se per due; per tutti gli altri locali, di categoria A, fatte salve le disposizioni specifiche, la dimensione minima dei locali stessi non può essere inferiore a mq 30.

L'altezza minima dei locali di categoria A.1. non deve essere inferiore a m 2,70; per la categoria A.2. non deve essere inferiore a m 3,50, aumentabile a m 4,50 qualora sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100.

2)- I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche; il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestre può essere minore di mq 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di m.2,40 con l'eccezione dei locali destinati a cantina e garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m.2,00.

I locali di categoria S.I. non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti.

I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 800 e 1000, potranno aerare ed illuminare solo locali di categoria S.1 ed S.2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm; il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e dovrà avere una superficie minima di mq 13; si dovrà consentire l'accesso diretto al cavedio dai locali comuni del fabbricato.

art. 30. impianti speciali di areazione

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, l'amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'affettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso a creazioni di tiraggio naturale; esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale sanitario, per particolari tipi di edifici e previa verifica, in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

art. 31. soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m 2,40 per i locali di categoria A.

art. 32. classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovarlo, anche se in misura parziale, locali di categoria A.1., A.2. ed S.1..

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2. o S.3., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria A.1. e A.2. appartenenti a piani sovrastanti o sottostanti ed a condizioni che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessive del piano superiore o inferiore.

art. 33. piani seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2. purchè:

- l'altezza netta sia non inferiore a m 2,70, la quota del soffitto sia in media m 1,40 più alta della quota del marciapiede;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza;

- il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Amministrazione Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio. L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali nel caso di fabbricati compresi nella zona A, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

art. 34. piani interrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse ed impianti tecnici a servizio dell'edificio.

L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso. L'areazione può essere forzata o naturale; se naturale deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

art. 35. piani terreni

I piani terreni qualora destinati a negozi, laboratori e pubblici esercizi debbono possedere i seguenti requisiti:

- a)- altezza minima di 3 m misurata dal piano di pavimento al soffitto o all'intradosso della volta, a 2/3 della monta;
- b)- sotterranei o vespai areati in tutta la loro estensione;
- c)- vano di porta, vetrina o finestra all'aria libera di una superficie complessiva pari ad 1/8 della superficie degli ambienti con apertura a riscontro o areazione forzata nei locali aventi lunghezza superiore a m 7;
- d)- la disponibilità di un gabinetto per ogni locale.

art. 36. sottotetti

I vani sotto le falde del tetto comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezza media eccedente i m 2,00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40

· non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili a condizione che l'altezza media non sia inferiore a m 2,70 e che l'isolamento delle coperture sia realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; in ogni caso le intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m 0,50, devono essere inaccessibili; nel caso di sottotetti abitabili valgono le stesse prescrizioni degli altri piani superiori al piano terra; la dichiarazione di abitabilità o agibilità è condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensione maggiore di quella indicate al primo comma del presente articolo.

art. 37. cortili e patii

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti. Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la superficie di essi sia sistemata a giardino con alberatura e purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

La normale, condotta dal baricentro di ciascuna finestra di ambienti di abitazione, deve avere una dimensione libera di m 10.

Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti; l'uso del parcheggio coperto o

autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco; non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati e traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.
Negli edifici ad un solo piano e nella case unifamiliari, anche se a schiera, è consentita la soluzione a patio interno.

art. 38. cavedi

E' permessa la costruzione di cavedi allo scopo di dare aria e luce ai locali di categoria S.1. ed S.2. con esclusione di ogni altro tipo di locale.

I cavedi, oltre alle caratteristiche al p.to 2) dell'art. 29, devono soddisfare alla condizione che la normale libera misurata da una finestra ed il muro opposto deve avere la seguente misura minima:

- m 3,00 per pareti opposte di altezza fino a m 12;
- m 3,50 per pareti opposte di altezza da m 12 a m 18;
- m 4,00 per pareti opposte di altezza oltre m 18.

art. 39. sistemazione degli spazi interni e dei distacchi

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali di uso comune; i cavedi devono essere areati dal basso mediante comunicazione diretta con spazi aperti o cortili.

Negli spazi interni, ad eccezione dei cavedi, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le altre superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista un'adeguata protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

art. 40. isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; i locali di categoria A.1. e S.1. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solai o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento; per i locali di categoria A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare di 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33.

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

I pavimenti dei locali di categoria A.1. e S.1. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

art. 41. fognature

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogna perdenti.

Nella richiesta di concessione edilizia o di lottizzazione a scopo edilizio, devono essere previsti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride.

Gli scarichi devono essere convogliati a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, la depurazione dovrà avvenire mediante chiarificazione ed ossidazione in vasche Imhoff; tali vasche dovranno essere di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale, poste almeno a m 1,00 dal perimetro dell'edificio ed a m 10,00 da pozzi e riserve idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di areazione aperte fino alla copertura.

Negli spazi interni degli edifici e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo delle fognature, in mancanza di queste a mezzo di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

art. 42. impianti sanitari minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico di W.C. bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusa idraulica; è prescritta almeno una canna fumaria; i W.C. inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

art. 43. rifornimento idrico ed impianto di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile distribuita dall'acquedotto comunale in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive dell'acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati o da sorgenti, ma in tal caso deve risultare potabile all'analisi dei laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente agli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto ed alle specifiche norme vigenti.

CAPO III; PRESCRIZIONI ANTINCENDIO E NORME DI SICUREZZA

art. 44. numero e tipo delle scale, vani ascensore

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 m per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 1,10 m per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori dal computo della superficie servita e escluso il piano terreno, nonchè il vano scala ed il vano ascensore.

La larghezza massima delle rampe è stabilita in m 1,40, qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro.

Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, ecc.).

Le scale esterne a giorno in aggiunta a quelle minime prescritte dai precedenti commi non sono computate ai fini della determinazione del volume dell'edificio.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici.

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica; strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani; le pareti del vano scala confinanti con locali- e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

In edifici di altezza superiore a m 30,00 le scale devono essere del tipo a tenuta di fumo.

art. 45. forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nulla Osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.22 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta di muratura o sopra materiali incombustibili; ogni focolare deve avere canna propria ed indipendente dalla altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio; è ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando con appositi accorgimenti si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi.

I locali destinati a cucina debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esaltrice, che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente; qualora si usino fornelli elettrici, è sufficiente che detta canna esaltrice sfoci all'aria libera su un muro esterno, purchè sia dotata di efficiente aspiratore elettrico e purchè lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di abitazione.

Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esaltrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato.

Gli scaldabagni e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione.

Le canne dei camini e dei caloriferi debbono essere costruite con tubature incombustibile e inalterabile e collocate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli debbono avere una foggia adeguata al decoro urbano ed intonarsi coll'ambiente, debbono essere bene assicurati alla copertura.

Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o altri materiali, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Le canne fumarie devono essere prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza, la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di m.10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponate se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiatura fumivora, secondo le norme vigenti in materia, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare inquinamento atmosferico, nonchè riconosciute idonee dai Vigili del Fuoco per quanto di loro competenza.

art. 46. condotte di distribuzione gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da riuscire facilmente controllabili.

I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti rinchiusi, debbono essere di ferro, rame od ottone ed uno degli estremi dello spazio di rivestimento deve essere lasciato aperto; è fatta eccezione per i casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

art. 47. autorimesse

Gli ambienti destinati ad uso di autorimesse debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistente al fuoco, le porte in materiale metallico o rivestite di lamiera metalliche o di materiale incombustibile, e avere impianti interni o apparecchi di spegnimento.

L'autorimessa non deve avere alcuna comunicazione con le scale, ascensori e altri locali non facenti parte dell'autorimessa; la separazione stessa dell'autorimessa deve essere eseguita con muro tagliafuoco; le intercapedini di areazione devono essere eseguite ad esclusivo servizio del locale; in posizione opposta all'ingresso devono essere realizzate una o più uscite di sicurezza per le persone; tali uscite devono essere raggiungibili con percorsi non superiori a 30 m.

art. 48. impianti di spegnimento e norme di sicurezza

Nei grandi fabbricati, negli alberghi, nei collegi e nelle scuole, negli edifici pubblici o aperti al pubblico e in genere negli edifici in cui si svolgono attività collettive, negli stabilimenti industriali, nelle officine, nei depositi di materiali infiammabili e di combustibili, debbono esistere impianti o apparecchi interni di spegnimento, progettati a seconda dell'importanza dell'edificio e secondo le normative specifiche in materia.

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti idrici ed impianti termici, assieme alle autorimesse ed ai depositi di materiali infiammabili ed assieme agli edifici di cui al precedente comma, sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche particolari ai fini della pubblica sicurezza, in base alla specifica legislazione in materia.

Nella relazione di accompagnamento del progetto, di cui al 40 comma del precedente art.11, dovrà essere specificato ed illustrato il rispetto delle norme predette.

CAPO IV NORME RELATIVE AL RISPARMIO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

art. 49. interventi assoggettati alla legge 373/76

Ai sensi dell'art.25 della legge n.10/91 sono soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico tutti gli edifici pubblici e privati, qualunque sia la destinazione d'uso. Nei casi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'applicazione del presente articolo è graduata in relazione al tipo di intervento, secondo la tipologia individuata dall'art.31 della legge n.457 del 5.8.1978.

Nei suddetti casi in cui è obbligatoria la verifica termica dell'immobile, il proprietario o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, insieme alla denuncia d'inizio dei lavori, il progetto delle opere previste che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della vigente normativa.

art. 50. verifiche dell'isolamento termico, abitabilità

E' fatto obbligo alle figure professionali preposte di rilasciare una dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto, salvo quanto disposto dalle leggi vigenti. In mancanza di tali elementi il Sindaco non potrà rilasciare il certificato di abitabilità.

CAPO V. PRESCRIZIONI DIVERSE

art. 51. migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili: tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico aerato secondo le norme di cui al presente regolamento.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio, ed in applicazione della legge, un livello igienico accettabile.

art. 52. fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce alle costruzioni accessorie quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali; se la disposizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con i locali di abitazione; le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori e dalla porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di 10,00 m.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo; per tali operazioni si dovranno prevedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero degli animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

I ricoveri per animali non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m 10,00, oltre alle distanze fissate dal D.M. 1.4.1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle, dal pavimento al soffitto, deve essere non inferiore a m 3,00; le stalle debbono avere cubatura non inferiore a mc 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ventilate ed areate. Le concimaie debbono essere costruite in conformità alle prescrizioni del R.D.L. 1.12.1930, n.1862 modificato dalla legge 25.6.1931, n.925, nonché degli artt.233 e segg. del T.U. della legge sanitaria 27.7.1934, n.1265; tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m 30,00.

art. 53. impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari vigenti che li riguardano.

art. 54. edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre alle norme prescritte nel presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari che li riguardano.

Nella relazione di accompagnamento del progetto, di cui al 40 comma del precedente art.11, dovrà essere specificato ed illustrato il rispetto delle norme predette.

art. 55. eliminazione barriere architettoniche

Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie o di opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservate le prescrizioni contenute negli artt.27 e 28 della legge n.118 del 30.3.1971, nel regolamento di attuazione della medesima legge approvato con D.P.R. n.384 del 27.4.1978, intese ad eliminare o superare le cosiddette barriere architettoniche.

Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero di edifici residenziali per i quali siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e di altri enti pubblici, dovranno essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. n.384 del 27.4.1978.

art. 56. parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici, negozi; spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli. Tali spazi devono intendersi aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalle norme di attuazione degli strumenti urbanistici, a cui si rimanda per una maggiore descrizione della norma.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne o promiscuamente.

art. 57. protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle leggi vigenti per la tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto urbano, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le cautele possibili per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linee, di colore, di materiale.

CAPO VI; NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

art. 58. manutenzione delle aree libere e recinzioni

Tutte le aree destinate all'edificazione, d'iniziativa sia pubblica sia privata, dallo strumento urbanistico vigente e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Le aree non edificate, e le stesse aree di pertinenza dei fabbricati, fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate da recinzioni. Tali recinzioni devono avere aspetto adeguato al pubblico decoro ed all'ambiente, non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione e devono avere le seguenti caratteristiche tecniche:

- la parte in muratura, di qualsivoglia natura, non deve superare l'altezza di m 1,00;
- la rimanente parte, o l'intera altezza della recinzione, deve essere realizzata con materiali e tecniche tali da costituire superfici traforate e traslucide; tale altezza potrà essere al massimo di m 2,10 per edifici residenziali e per quelli all'interno del perimetro urbano e di m 3,10 per quelli a carattere produttivo esterni a tale perimetro
- le recinzioni in muratura o quelle comunque collegate al suolo in maniera stabile e di non facile rimozione, devono rispettare i seguenti distacchi minimi dal ciglio stradale: m 1,50 per strade di larghezza sino a m 8,00; m 1,00 per strade di larghezza compresa tra m 8,00 e 10,00; m 0,50 per strade di larghezza superiore a m 10,00;
- le recinzioni realizzate con tecniche e materiali che le rendono smontabili, che non sono collegate in maniera stabile al suolo e sono facilmente rimovibili, dovranno rispettare solo il distacco minimo di m 0,50 qualunque sia la larghezza stradale.

I disegni di progetto delle recinzioni devono essere elaborati in scala opportuna e devono riportare gli elementi necessari alla verifica delle presenti disposizioni. E' richiesto oltre ai disegni di rito, un particolare in prospetto ed in sezione in scala 1:10 e la descrizione dei materiali e delle tecniche di realizzazione, riportata sia nei disegni, sia nella relazione di accompagnamento al progetto.

In sede di approvazione del progetto, e con parere della commissione edilizia, i distacchi minimi dal ciglio stradale possono essere aumentati fino al doppio di quelli predetti, in presenza di strade di particolare importanza, di cui si prevede il potenziamento, in prossimità delle curve ed in prossimità degli incroci. Possono, inoltre, essere approvati progetti, con analoga procedura, in deroga alle disposizioni del presente articolo, o essere imposte soluzioni diverse da quelle previste in progetto, per motivi di pubblico decoro e di adeguamento ai valori dell'ambiente circostante, di allineamento con costruzioni e recinzioni preesistenti, sempre che queste ultime non siano soggette ad ordinanze di spostamento o di demolizione.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto delle condizioni di cui al 11 comma del presente articolo-

lo, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Negli stessi termini potrà, sentito il parere della commissione edilizia, imporre l'adeguamento delle recinzioni esistenti prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, alle disposizioni di cui al comma 20, e compresa l'applicazione delle previsioni particolari contemplate ai commi 30 e 40, nei casi di grave pericolo per la pubblica incolumità e/o di grave inadeguatezza alle esigenze di igiene e di pubblico decoro.-

art. 59. depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.17; L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari a rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO VII. NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art.60. stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme sismiche- nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

art. 61. stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parti di esso minacci di rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'ufficio comunale competente, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

CAPO VIII. USO DI SUOLO, SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

art. 62. occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, 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 Sindaco, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca 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 e balconi, secondo le norme di cui al successivo art. 63.

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 Sindaco, 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 delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme del presente regolamento.

Il concessionario, 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 o reso pericoloso il pubblico transito.

art. 63. oggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) oggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2,20 dal piano del marciapiede, e oggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 7,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato; l'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano del marciapiede, o a m 4,00 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto; tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco; i balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettano su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti; i balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00; se la superficie frontale di essi supera 1/2 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono commutate dal filo esterno del corpo aggettante.

art. 64. arredo urbano

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facoltà di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiede la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità; ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di opposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze; l'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili. Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini; le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m 2,20 dal marciapiede; sono vietate le appendici verticali anche in teli o in frangia che scendano al di sotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del competente ufficio comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque

modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

art. 65. rinvenimento e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il ritrovamento aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel caso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare ed a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in consegna di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

art. 66. uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

E' vietato senza speciale nullaosta del Comune, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o dell'acqua corrente in fossi e canali pubblici, nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso di questi ultimi.

CAPO IX-: GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

art. 67 segnalazione, recinzione ed illuminazione del cantiere

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui, oltre agli estremi dell'atto di concessione o di autorizzazione, siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti dal pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2,50 dal suolo

misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

art. 68. ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera 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 dispositivo di sicurezza che impediscano la caduta di materiali e dei recipienti che li contengono.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il Sindaco 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. 69. scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

art. 70. responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalle esecuzioni delle opere.

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

art. 71. rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico, libero da ogni ingombro e impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

TITOLO III; SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

art. 72. sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve le pene speciali 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 di spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed 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 Sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni o la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

art. 73. adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

art. 74. disposizioni transitorie

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

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative alle occupazioni permanenti di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.