

COMUNE DI CALCINAIA - PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base

PARTE II° - COMMISSIONI COMUNALI

TITOLO I°

Art. 3 - Commissione urbanistica

Art. 4 - Procedure per le adunanze della commissione urbanistica

Art. 5 - Commissione edilizia

Art. 6 - Attribuzioni e compiti della commissione edilizia

Art. 7 - Procedure per le adunanze della commissione edilizia

PARTE III° - NORME PROCEDURALI

TITOLO I° - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Opere soggette a concessione

Art. 9 - Opere soggette ad autorizzazione

Art.10 - Opere soggette a comunicazione (Art. 26 L. 47/85)

Art.11 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

Art.12 - Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

TITOLO II° - DOCUMENTAZIONE

Art.13 - Attuazione degli interventi diretti

Art.14 - Documentazione da produrre relativa alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art.15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

TITOLO III° - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art.16 - Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

Art.17- Determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione impugnativa

Art.18 - Determinazioni del sindaco sulle domande di autorizzazione

Art.19 - Deroghe

Art.20 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

Art.21 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Art.22- Varianti al progetto

Art.23 - Varianti assentite congiuntamente al rilascio della concessione

Art.24 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

TITOLO IV° - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art.25 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Art.26 - Organizzazione del cantiere

Art.27 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Art.28 - Visite di controllo

Art.29 - Inizio ed ultimazione dei lavori

Art.30 - Collaudi

Art.31 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Art.32 - Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

TITOLO V° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

- Art. 33 - Cautele contro danni e molestie durante i lavori - Recinzione dei cantieri
- Art. 34 - Segnalazione dei cantieri
- Art. 35 - Ponti e scale di servizio
- Art. 36- Demolizione - scavi - materiali di risulta
- Art. 37 - Pulizia delle strade
- Art. 38 - Fontane e fontanelle pubbliche
- Art. 39 - Prevenzione degli infortuni

TITOLO VI° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

- Art. 40 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico
- Art. 41 - Passi carrabili
- Art. 42 - Manomissione del suolo stradale
- Art. 43 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico
- Art. 44 - Tutela delle bellezze naturali
- Art. 45 - Chioschi
- Art. 46 - Edifici dichiarati anti igienici e pericolanti

PARTE IV° - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I°- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Art.47 - Salubrità del terreno
- Art.48 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
- Art.49 - Requisiti di carattere termico
- Art.50 - Requisiti di carattere acustico
- Art.51 - Requisiti illuminotecnici
- Art.52 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali
- Art.53 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art.54 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso
- Art.55- Scale
- Art.56 - Locali seminterrati e interrati - Casi speciali
- Art.57 - Volumi tecnici esterni
- Art.58 - Abbaini e lucernari
- Art.59 - Spazi interni ed edifici e locali accessori
- Art.60 - Chiostrine
- Art.61 - Divisioni tra giardini, cortili
- Art.62 - Locali per allevamento e ricovero di animali
- Art.63- Edifici a destinazione particolare
- Art. 64 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole
- Art. 65 - Depositi - magazzini
- Art. 66 - Case rurali

TITOLO II° - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Art.67 - Rifornimento idrico
- Art.68 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
- Art.69 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
- Art.70 - Impianto di smaltimento delle acque piovane
- Art.71 - Impianti di smaltimento delle acque luride
- Art.72 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- Art.73 - Impianti igienici
- Art.74 - Impianti di areazione
- Art.75 - Impianto elettrico ed impianto di ascensore
- Art.76 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi
- Art.77 - Centrali termiche

TITOLO III° - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 78 - Norme tecniche generali
- Art. 79 - Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati
- Art. 80 - Isolamento delle murature dall'umidità

- Art. 81 - Materiali vecchi
- Art. 82 - Intonaci
- Art. 83 - Rifiniture interne
- Art. 84- Pavimenti
- Art. 85 - Solai e balconi
- Art. 86 - Coperture
- Art. 87 - Isolamento acustico

PARTE V° - NORME DI DECORO EDILIZIO E URBANO

TITOLO I° - ESTETICA EDILIZIA

- Art.87 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia
- Art.88- Campionature
- Art.89 - Obblighi di manutenzione
- Art.90 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi
- Art.91 - Numero civico dei fabbricati
- Art.92 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro
- Art.93 - Insegne - tabelle - mostre e vetrine
- Art.94 - Tende aggettanti sul suolo pubblico
- Art.95 - Cartelli ed iscrizioni pubblicitarie
- Art.96 - Targhe

TITOLO II° - SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E ARREDO URBANO

- Art.97 - Localita' di particolare interesse ambientale
- Art.98 - Sanzioni per disposizione abusiva
- Art.99 - Antenne radio - televisive
- Art.100 - Recinzioni
- Art.101- Marciapiedi
- Art.102 - Portici
- Art.103- Giardini e parchi urbani
- Art.104- Viali - piazze e parcheggi
- Art.105 - Criteri per la manutenzione

PARTE VI° - NORME URBANISTICHE

TITOLO I°

- Art. 106 – Limiti urbanistici inderogabili ai sensi del D.M. 1444/68
- Art. 107- Vani sottotetto e pendenza massima delle coperture
- Art. 108 - Area a corredo degli edifici
- Art. 109 - Aggetti e sporgenze degli edifici
- Art. 110 - Cortili
- Art. 111 - Passaggi laterali
- Art. 112 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà
- Art. 113- Strade

PARTE VII° - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

TITOLO I°

- Art. 114 – Attuazione del PRG
- Art. 115 – Standard urbanistici
- Art. 116 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 117 – Intervento diretto
- Art. 118 – Strumenti urbanistici attuativi
- Art. 119 – Convenzione urbanistica
- Art. 120 – Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

PARTE VIII° DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

TITOLO I°

Art. 121 - Sanzioni

Art. 122 – Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti

Art. 123 – Norme transitorie e finali. Entrata in vigore

PARTE I° - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I°

Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

Il presente regolamento stabilisce le norme :

- a) per la compilazione di progetti di opere edilizie, la direzione dei lavori, la buona costruzione, l'igiene e l'estetica delle opere edilizie;
- b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico-edilizie esistenti o in quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;
- c) per le progettazioni ed esecuzioni di opere di urbanizzazione del territorio e per le realizzazioni di strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale.

I citati interventi sono disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Tale disciplina è esercitata dall'Autorità Comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, valendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

Le norme del presente Regolamento sono subordinate alla preminenza delle leggi nazionali e Regionali citate al successivo art. 2, che si intendono qui trascritte,

Le norme del presente Regolamento sono altresì subordinate, per le parti eventualmente in contrasto, alla preminenza di leggi nazionali e regionali in materia di trasformazione territoriale che dovessero entrare in vigore in data successiva all'approvazione del presente regolamento, o del suo ultimo aggiornamento.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base

Leggi Nazionali

- R.D. 16.3.1942, n°262 - Codice Civile, stralcio.
- L. 17.8.1942, n°1150, Legge Urbanistica, con le integrazioni e modifiche della L. 6.8.1967, Legge Ponte
- D.L. 19/11/1968, n°1187.
- L.3.11.1952, n°1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.
L. 5.7.1966, n°517 - Modifica alla Legge 3.11.1952 n°1902.
- DD.MM.1, 2.4.1968 - Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici.
- L. 1.6.1971, n°291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.7.1971.
- L. 2.2.1974, n°64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M. 5.7.1975 - Modificazioni alle istruzioni Ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.
- L. 28.1.1977, n°10 - Norme per la edificabilità dei suoli.
- L. 3.1.1978, n°1 - Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L. 5.8.1978, n°457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 25.3.1982, n°94 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23.1.1982, n°9 concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della legge coordinato con il D.L. 23.1.1982, n°9.
- L. 28.2.85 n° 47, Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie
- L. 9.1.1989, n° 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- D.M. LL.PP. 14/6/1989 n° 236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- Circolare Min. LL.PP. 22/6/1989 n° 1669/U.L.- Circolare esplicativa della L. 9/1/1989 n° 13
- L. 5/3/1990 n°46, Norme per la sicurezza degli impianti.

- L. 8/6/90 n° 142, Ordinamento delle autonomie locali (stralcio)
- L. 7/8/90 n° 241, Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi.
- D.Lgs. 30/4/92 n°285 e D.P.R. 16/12/92 n°495 e successive modificazioni : codice della strada.
- D.L. 5/10/93 n°398 : disposizioni per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.
- D.P.R. 22/4/94 n° 425, Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità di collaudo statico e di iscrizione al catasto.
- D.L. 26/5/95 n° 193 Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale, dei lavori pubblici e dell'edilizia privata (stralcio)

Leggi sulla casa

- L. 18.4.1962, n°167 - disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per la edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con L.21.7.1965, n°904.
- L. 29.9.1964, n°847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L.18.4.1962, n°167.
- L.22.10.1971, n°865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.8.1942, n°1150; 18.4.1962 n°167; 29.9.1964 n°847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi regionali

- L.R. 19.2.1979 n°10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R. 2.11.1979, n°52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 21.5.1980, n°59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R. 6.12.1982, n°88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- Bozza di Legge Regionale : principi e procedure per la trasformazione urbanistica del territorio.
- L.R. 9/9/1991 n° 47 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- L.R. 19/4/93 n°24 : Protezione delle bellezze naturali
- Del. C.R. Toscana 21/6/94 n° 230, Provvedimenti sul rischio idraulico.
- L.R. 16/1/95 n° 5 - Norme per il governo del territorio
- L.R. 14.4.95 n° 64, Disciplina degli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nelle zone con prevalente funzione agricola

PARTE II° - COMMISSIONI COMUNALI

TITOLO I°

Art. 3 - Commissione urbanistica

La Commissione Urbanistica è l'organo consultivo comunale per l'esame della Variante agli Strumenti Urbanistici Comunali, su tutti i progetti di intervento urbanistico preventivo o per interventi che siano assimilabili a tali strumenti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.C.

La Commissione Urbanistica è formata da :

- 1) il Sindaco, o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) il Segretario Comunale;
- 3) il Responsabile del Settore Tecnico del Comune;
- 4) tre membri designati dal Consiglio Comunale che siano esperti di problemi urbanistici ed edilizi;
- 5) un funzionario Comunale designato dal Sindaco con funzioni di Segretario senza diritto di voto;
- 6) l'Assessore all'Urbanistica senza diritto di voto.

I componenti di cui ai punti 1,2 e 3 sono membri di diritto; i membri di cui al punto 4 sono nominati dalla Giunta Municipale.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.

I membri eletti dureranno in carica una legislatura.

Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Urbanistica i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune: non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4 - Procedure per le adunanze della commissione urbanistica

La Commissione Urbanistica è convocata dal Presidente o su richiesta scritta di almeno 2 dei suoi componenti, nella sua sede abituale, qualora si presenti la necessità di un suo parere in merito all'Assetto del Territorio.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

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

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera in discussione non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Urbanistica possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Urbanistica stessa.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro del Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Urbanistica deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura : "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE URBANISTICA NELLA SEDUTA DEL CON PARERE N°....."; il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un Commissario e dal Segretario della Commissione.

Il parere della Commissione Urbanistica è parte integrante della procedura di esame delle pratiche relative all'Assetto del Territorio ed è preliminare all'esame di ogni altro organo Comunale.

Art. 5 - Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle Concessioni Edilizie e relativo progetto e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia può esprimere parere anche nella applicazione degli oneri di urbanizzazione previsti dalla L.10/77.

La Commissione Edilizia è formata da :

- 1) il Sindaco, o un Assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, oppure chi per anzianità e grado lo sostituisce nei compiti di ufficio, oppure altro funzionario in sua sostituzione nominato dalla Giunta Municipale
- 3) un Ingegnere;
- 4) un Architetto;
- 5) un Geologo;
- 6) un Geometra o Perito Edile o Perito Industriale o Perito Agrario;
- 7) Il rappresentante dei VV.FF. designato dal Comando Provinciale.
- 8) un funzionario Comunale responsabile della unità operativa dell'Edilizia Privata con funzione di relatore e segretario della C.E. senza diritto di voto;
- 9) Assessore all'Urbanistica senza diritto di voto;
- 10) Assessore LL.PP. senza diritto di voto;
- 11) Segretario Comunale.

I componenti di cui ai punti 1,2,7 11 sono membri di diritto; i membri di cui ai punti 3,4,5,6, sono eletti dalla Giunta Municipale e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo risultino assenti per 3 sedute consecutive.

La Commissione Edilizia viene nominata all'inizio della legislatura in coincidenza con il rinnovo del Consiglio Comunale e resta in carica, per assicurare continuità operativa, fino alla sua sostituzione che di norma dovrà avvenire entro 30 giorni dall'insediamento del nuovo Consiglio Comunale. I membri eletti dureranno in carica per un intero mandato; essi potranno essere rieletti dopo che sia trascorso almeno un intero mandato dall'ultima elezione.

Non possono far parte, contemporaneamente, della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dall'Amministrazione Comunale.

Per l'esercizio delle funzioni previste dalla L.R. n°24 del 19/4/93, la Commissione Edilizia è integrata da 3 membri nominati secondo le modalità previste dall'art.4 della legge stessa, modificativo dell'art 5 della L.R.T. 02.11.79, n.52.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati e delle relative motivazioni.

I membri aggregati sono nominati, restano in carica e possono essere rieletti con gli stessi criteri che riguardano i membri elettivi della Commissione Edilizia.

Art. 6 - Attribuzioni e compiti della commissione edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco relativamente :

- 1) alle domande di Concessione Edilizia;
- 2) sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3) sulla revoca e sulle varianti alle Concessioni Edilizie già concesse.
- 4) - sui monumenti od altre opere artistiche in genere , da eseguirsi nei Cimiteri e nelle pubbliche vie o piazze.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di nuova Concessione Edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nei casi di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La Commissione esprime parere :

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

Il giudizio della Commissione Edilizia relativo ai progetti dovrà essere obiettivo per la rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari. Qualora la Commissione Edilizia rilevi deficienze per quanto riguarda il valore artistico, il decoro e l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari, conformemente ai disposti dell'art....., in tal caso il giudizio sarà soggettivo ed in prima istanza rinvierà o prescriverà modifiche ai progetti che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

La Commissione Edilizia rispetterà negli autori la libertà della composizione architettonica, ma dovrà curare che negli edifici risultino esteticamente intonati alla località o ambiente in cui dovranno sorgere, con particolare riguardo ai luoghi che abbiano importanza storica ed artistica od alla vicinanza di edifici a carattere monumentale.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione della emissione della concessione, la quale è riservata esclusivamente al Sindaco. Qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con la indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

La Commissione Edilizia può tuttavia esprimere parere contrario ad un progetto nel caso in cui esso si presenti in palese contrasto con la normativa antisismica, contrasto tale che per adeguarsi ai criteri antisismici dettati dalle norme sopracitate, si debba produrre un progetto in tutto o in parte diverso da quello in esame.

Art. 7 - Procedure per le adunanze della commissione edilizia

La Commissione Edilizia è convocata dal Segretario di intesa con il Presidente, nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, salvo che non vi siano pratiche da esaminare, e straordinariamente ogni qualvolta il Sindaco lo ritenga opportuno.

La convocazione, scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente e almeno due tecnici esterni.

Il legittimato potrà chiedere di farsi udire a mezzo del progettista o di un avvocato.

I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia solamente se avranno riportato il preventivo parere favorevole dell' Ufficio Tecnico e dell'U.S.L. o altro Ufficio della Sanità, circa la loro rispondenza alle norme del presente regolamento, dello strumento urbanistico vigente e delle norme igienico-sanitari.

Il Segretario relatore riferisce sui progetti sottoposti al parere della Commissione Edilizia e stende verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da tutti i componenti.

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

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono a giudizio della commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura : "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL CON PARERE N°": il tutto deve essere firmato dal Presidente o da un commissario e dal Segretario della commissione.

Il Sindaco acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia, rilascia immediatamente la Concessione Edilizia dandone comunicazione al richiedente.

Dalla data di comunicazione del rilascio decorrono i termini di validità della Concessione ai sensi della L.R. 41/74.

Il Sindaco da comunicazione altresì di eventuali pareri contrari o sospensivi della Commissione Edilizia.

PARTE III° - NORME PROCEDURALI

TITOLO I° - AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Art. 8 - Opere soggette a concessione

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal regolamento comunale degli oneri) le seguenti opere :

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, così come definiti alla L.457/78 e all'allegato della L.59 del 21/5/80, quali :
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, PEEP, P.P., ecc.);

- 3) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citate al punto 2;
- 4) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale.
- 5) opere di urbanizzazione secondaria, che non rientrino nella categoria delle opere pubbliche comunali;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 8) case e strutture mobili collocate stabilmente sul territorio e da utilizzarsi in questa ubicazione.
- 9) modifiche alla viabilità privata esistente in genere, a quella di carattere storico in particolare ed infine a quella vicinale.

Art. 9 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al presente articolo e al successivo art. 13 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

- a) interventi di manutenzione straordinaria
- b) gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti dagli specifici strumenti urbanistici;
- c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo. Sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavori previste agli altri punti del presente articolo;
- d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di maggiore prestigio il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le Concessioni Edilizie di cui al successivo art. 13;
- e) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;
- f) sono altresì soggetti ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L.1/6/39 n°1089, e L.29/6/1939 n°1497 e L.R.59/80, le seguenti opere:
 - 1 - pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti comprese le realizzazioni di recinzioni di fabbricati o aree;
 - 2 - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
 - 3 - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi anche riguardanti modifiche all'assetto idrogeologico che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - 4 - disboscamenti non previsti dai piani colturali di cui alla L.R. 10/79, ancorché autorizzati da altri enti competenti.
- g) le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale di cui al punto f) possono essere definite con apposita delibera di Consiglio Comunale.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del funzionario medico della U.S.L.

E' fatta salva, comunque, la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato di sottoporre domande di autorizzazione all'esame della Commissione Edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio per le seguenti opere: interventi di cui al punto a) del presente articolo quando riguardino edifici o aree di particolare importanza e pregio di carattere storico-artistico o ambientale compresi negli elenchi di cui all'Art. 7 della

L.R. 59/80; gli interventi di cui al punto c) quando concorrono in maniera determinante a definire l'immagine urbana e si configurano quale elemento di arredo urbano; gli interventi di cui al punto d) e).

E' fatta salva comunque la procedura prevista dall'art. 7 comma 7 del D.L. 193/95 e successive integrazioni e modifiche, per le categorie dei lavori ivi previste e per le opere di cui al punto a) e b) del presente articolo

Art.10 - Opere soggette a comunicazione

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art.31 della L.457, fatte salve le specifiche articolazioni delle disposizioni regionali e nazionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive).

- interventi di manutenzione straordinaria
- gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti dagli specifici strumenti urbanistici;
- Demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci, sia interi che esterni, soffitti, stuoie, purché tali lavori non comportino trasformazioni dell'immobile o alterazione alla sua estetica o all'ambiente;
- Raddrizzamento e rimpelli di parete, sia all'interno che all'esterno, qualora non si abbia alterazione dello stato esistente;
- Consolidamento di strutture portanti in genere o di tramezzi;
- Restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquai o camini esistenti;
- Spurgo o restauro di docciaie, fogne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne, all'interno delle proprietà private;
- Coloriture e decorazioni interne;
- Impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento, ascensori e montacarichi, salva però l'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purché non sia necessaria l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazioni;

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, al Sindaco, l'inizio delle opere, producendo anche il titolo di proprietà o quanto necessario per essere autorizzato dalla proprietà ad eseguire l'opera.

Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso eventuale per l'occupazione di suolo pubblico.

Qualora l'edificio e/o l'area rivesta particolare importanza e/o pregio di carattere storico-artistico e/o ambientale è facoltà dell'Amministrazione Comunale ricondurre l'intervento entro le procedure previste per il rilascio della autorizzazione di cui all'art.9

E' fatta salva comunque la procedura prevista dall'art. 7 comma 7 del D.L. 193/95 e successive integrazioni e modifiche, per le categorie dei lavori ivi previste.

Art.11 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda; entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi, ed essere conforme a quanto stabilito dal presente R.E. per il tipo di intervento operato.

Art.12 - Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

In osservanza alla disposizioni di legge che regolano la materia, tutto l'ambiente costruito deve essere rispondente alle esigenze dei cittadini indipendentemente dall'età, dalle caratteristiche psico-fisiche e senso-percettive al fine di garantire a ciascuno l'esercizio autonomo di ogni attività.

Fanno parte integrante del presente Regolamento Edilizio tutte le norme specificate nelle seguenti leggi e regolamenti:

- L. 9.1.1989, n° 13 - Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
- D.M. LL.PP. 14/6/1989 n° 236, Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche
- Circolare Min. LL.PP. 22/6/1989 n° 1669/U.L.- Circolare esplicativa della L. 9/1/1989 n° 13
- L.R. 9/9/1991 n° 47 - Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

In particolare le suddette norme si applicano:

- a) agli edifici e locali di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
- b) agli edifici di uso residenziale realizzati da soggetti sia pubblici che privati;
- c) agli edifici ed ai locali destinati ad attività sportive e turistiche;
- d) agli edifici ed ai locali destinati ad attività produttive e commerciali di qualunque tipo;
- e) agli spazi ed ai percorsi urbani nonché alle strutture esterne alle costruzioni di cui al titolo II del D.P.R. 27/4/1978 n°384;
- f) In tutti gli altri casi previsti dagli art. 1 e 2 della L.R. N° 47 del 9/9/1991.

L'esecuzione degli adempimenti per rendere fruibili gli ambienti e le strutture di cui al presente articolo sono esenti dal pagamento del contributo di cui all'art. 3 - L. 28/1/1977 n° 10.

La progettazione e l'esecuzione degli ambienti e delle strutture devono essere conformati rispettivamente: per gli edifici pubblici alle disposizioni di cui al D.P.R. 27/4/1978 n° 384 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/1971 n° 118; per gli edifici privati alle prescrizioni tecniche del D.M. 14/6/1989 n° 236 emanate ai sensi del 2° comma dell'art.1 della L. 9/1/1989 n°13

Negli interventi di ristrutturazione e di recupero del patrimonio edilizio esistente si devono garantire requisiti analoghi alla nuova edificazione, fermo restando il rispetto della normativa vigente a tutela dei beni ambientali, artistici, archeologici, storici e culturali.

Le prescrizioni del D.M. 14/6/1989 n° 236 sono derogabili solo nei casi previsti dall'art. 7 del medesimo D.M. e cioè per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative tecniche specifiche non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Sono fatte salve tutte le disposizioni aventi carattere prescrittivo, emanate successivamente da leggi Regionali.

Le disposizioni comprese nel presente articolo prevalgono su eventuali norme comprese in altre parti del presente regolamento che risultassero con esse in contraddizione.

TITOLO II° - DOCUMENTAZIONE

Art.13 - Attuazione degli interventi diretti

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (fatte salve le disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti :

- La Comunicazione :

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione è necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera; in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni, salvo le prescrizioni più restrittive di cui al precedente art.8.

- La Comunicazione ai sensi del D.L. 26/5/95 n° 193 :

Per effettuare gli interventi di cui all'art. 7 comma 7 del D.L. 26/5/95 n° 193 occorre produrre insieme alla denuncia di inizio lavori la seguente documentazione:

- Grafici dell'edificio consistenti in piante, sezioni e prospetti adeguate al tipo di intervento a eseguirsi con indicato l'ubicazione ed il tipo di intervento (scale non inferiori a 1:100 - Stato Attuale - Stato Modificato - Stato Sovrapposto se necessario).
- Adeguata documentazione fotografica, nel caso che lo stesso faccia parte di un complesso di costruzioni, fotografie di insieme del complesso stesso.
- Estratto di P.R.G.C. con indicazione dell'edificio e/o l'area oggetto di intervento.
- Eventuale indicazione delle modalità di smaltimento dei liquami.
- Documentazione in caso di installazione di impianti ai sensi della L.46/90.
- Ogni altra specifica documentazione relativa al tipo di intervento.
- La relazione di asseveramento che attesti la conformità delle opere agli strumenti urbanistici vigenti ed ai regolamenti comunali, nonché alle altre norme di sicurezza ed igienico-sanitarie.

Qualora l'edificio e/o l'area rivesta particolare importanza o pregio di carattere artistico-storico o ambientale, la documentazione da allegare è identica a quella prevista al successivo comma per le autorizzazioni sul restauro conservativo.

In questo caso la figura del progettista delle opere assume la qualità di persona incaricata di pubblico servizio ai sensi della legge penale.

- L'autorizzazione :

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco, salvo quelli di cui ai commi successivi, deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte, oltre al titolo di proprietà, sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda i seguenti documenti :

Interventi sulle finiture esterne (art.9 punti c)e)

- Grafici dell'edificio consistenti in piante, sezioni e prospetti adeguate al tipo di intervento a eseguirsi con indicato l'ubicazione ed il tipo di intervento (scale non inferiori a 1:100 - Stato Attuale - Stato Modificato - Stato Sovrapposto se necessario).
- Adeguata documentazione fotografica, nel caso che lo stesso faccia parte di un complesso di costruzioni, fotografie di insieme del complesso stesso.
- Estratto di P.R.G.C. con indicazione dell'edificio e/o l'area oggetto di intervento.
- Eventuale indicazione delle modalità di smaltimento dei liquami.
- Documentazione in caso di installazione di impianti ai sensi della L.46/90.
- Ogni altra specifica documentazione relativa al tipo di intervento.

Qualora l'edificio e/o l'area rivesta particolare importanza o pregio di carattere artistico-storico o ambientale, la documentazione da allegare è identica a quella prevista al successivo comma per le autorizzazioni sul restauro conservativo.

Autorizzazione a restauro conservativo (art.9 punto d)

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione di cui ai punti successivi del presente articolo; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

Autorizzazioni per modifiche all'ambiente (art.9 punto f)

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione per tali opere sono :

- grafici in scala adeguata che illustrino il tipo di intervento sia nello stato attuale che nello stato definitivo di "sistemazione";
- estratto di P.R.G.C. in scala 1:2000 con evidenziato l'intervento;
- fotografie dell'area;
- eventuale perizia geologica;
- e nel caso di demolizione di fabbricati e/o loro parti, rilevamento e descrizione dello stato di fatto.

La Concessione

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.

La domanda di concessione dovrà essere compilata su carta legale e se, esistenti, su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune. Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero d'iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario o altro titolo comprovante la possibilità del richiedente ad eseguire l'opera.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata da elaborati necessari alla piena comprensione della categoria dei lavori che si intende realizzare. Di norma debbono essere prodotti i seguenti elaborati :

- 1) il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento, o l'estratto.
- 2) estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche, e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni :
 - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima adeguata, con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori e delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto; pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
 - planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari.
 - devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.

- con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti ecc.
- 4) Per tutti gli interventi sul Patrimonio Edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati, almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1948 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:
- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
 - la tipologia edilizia;
 - le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.);
 - materiali impiegati;
 - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - stato di conservazione.
- Per interventi su edifici elencati ai sensi dell'art.7 della L.R. 59/80 e comunque di particolare valore storico-artistico e/o tipologico si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.
- documentazione fotografica con positive formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni previste nelle norme tecniche di attuazione per gli edifici ricadenti nelle zone classificate "A" dal vigente P.R.G.
- 5) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 6) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni :
- destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
 - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
 - strade e parcheggi;
 - pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
 - materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione estensione e tipo dei lucernari.
- Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
- Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto debbono evidenziare i mutui rapporti con tali edifici.
- 7) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.
- 8) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

- 9) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.
- 10) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.
- 11) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o per varianti ad edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo-demolizione, rosso-nuove strutture) o con analogia simbologia, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.
- 12) I disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29.7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale. Il costruttore ed il direttore dei lavori di cui al successivo art. 21, possono essere nominati all'inizio dei lavori.
- 13) La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti.

Per interventi sul patrimonio edilizio esistente la relazione deve illustrare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecnologie da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.

In caso di variazione di destinazione d'uso la relazione dovrà illustrare tra l'altro la compatibilità tra le caratteristiche fisico-architettoniche e tipologiche dell'edificio con la nuova destinazione introdotta.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni previste, i materiali che verranno trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati :

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua necessaria al ciclo produttivo e relative fonti di approvvigionamento.

14)A) - La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto delle leggi vigenti; essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti e può anche essere depositata prima dell'inizio dei lavori.

B) - I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'Enel, adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.

Questi elementi precisati con lettera inviata dall'Enel all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

15) La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni.

Art.14 - Documentazione da produrre relativa alle norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per tutti i progetti dovrà essere prodotta contemporaneamente agli altri elaborati la documentazione tecnica relativa al superamento ed all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui all'art. 11bis del presente regolamento e più precisamente:

per gli edifici pubblici alle disposizioni di cui al D.P.R. 27/4/1978 n° 384 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30/3/1971 n° 118; per gli edifici privati alle prescrizioni tecniche del D.M. 14/6/1989 n° 236 emanate ai sensi del 2° comma dell'art.1 della L. 9/1/1989 n°13.

L'elaborato tecnico dovrà dimostrare sia con relazione tecnica che con schema grafico i requisiti del progetto di cui si chiede il rilascio della concessione ai fini del rispetto della normativa sopracitata.

Lo schema grafico può essere prodotto con la simbologia adottata per i vari casi dalle prescrizioni tecniche sopracitate.

Art.15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo, e comunica il nome del responsabile del procedimento. L'esame delle pratiche si svolgerà secondo l'ordine di presentazione.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione entro 60 giorni dalla data di presentazione: se i predetti uffici riscontrano incompletezze nella documentazione prodotta potranno condizionare il loro parere a specifiche richieste di integrazione da richiedersi una sola volta entro quindici giorni dalla presentazione delle domande, assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata. Dalla data in cui l'interessato avrà integrato la documentazione richiesta decorrono nuovamente i sessanta giorni a disposizione per l'emissione del parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, compreso quello della Commissione Edilizia.

L'istruttoria comprenderà il parere eventuale del funzionario medico della U.S.L.; il predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria interessanti impianti o servizi igienico-sanitari o opere che modificano elementi distributivi.

L'Ufficio Tecnico Comunale redigerà verbale firmato delle risultanze dell'istruttoria.

Il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro 75 gg. dalla data di presentazione delle stesse; sono fatte salve le norme di cui alla L. n°94/82 ed all'art.48 L.457 del 5/8/78.

Nelle zone sismiche il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni della L.64/74 e della L.R. Toscana 6/12/1982 n°88.

In ogni caso il rilascio della Concessione Edilizia e della autorizzazione dovrà essere preceduto da tutti i nullastanti, visti, autorizzazioni anche di enti diversi, previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

TITOLO III° - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art.16 - Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere :

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione e del progettista.
- 2) la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla osta o del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio della concessione).
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.3 della L.10/77.
- 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art.3 della L.10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.

- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.
- 11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
- 12) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili. Compresa, ove necessaria, l'attestazione di avvenuto deposito del progetto presso gli uffici competenti, ai sensi della L.2/2/74 n°64 e successive integrazioni e modifiche.

Art.17- Determinazioni del sindaco sulla domanda di concessione, impugnativa

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione.

Queste determinazioni devono essere notificate non oltre 75 (settantacinque) giorni dalla data di ricevimento della domanda o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti durante l'istruttoria.

Decorso inutilmente il termine di cui al punto precedente senza che sia stata data comunicazione di alcun provvedimento il richiedente la Concessione Edilizia può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere al Sindaco di adempiere entro 15 giorni. In caso di ulteriore inadempienza l'interessato può richiedere alla Giunta Regionale l'intervento sostitutivo di cui all'art 7 comma 6 del D.L. 25/5/95 n° 193 e successive integrazioni e modifiche.

Alla richiesta deve essere allegata, a condizione di procedibilità una relazione a firma del progettista che asseveri l'esattezza dei dati progettuali e la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

In tutti gli altri casi il rilascio della Concessione Edilizia è comunicato al richiedente mediante notifica o a mezzo del Servizio Postale con Raccomandata con ricevuta di ritorno. Dalla data della ricezione decorrono i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e quelli per la corresponsione dei contributi.

Nell'atto di notifica deve essere stabilito il termine entro il quale la concessione deve essere ritirata dall'interessato (di norma entro 3 mesi), trascorso il quale la concessione potrà essere rilasciata solo su nuova istanza.

Al momento del ritiro della Concessione Edilizia dovranno essere consegnate le ricevute del pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo commisurato al costo di costruzione nella misura stabilita nell'atto di concessione e con le modalità stabilite dal Consiglio Comunale.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della Concessione Edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Le concessioni e/o autorizzazioni costituiscono solo una presunzione di conformità delle opere alle leggi vigenti e non liberano gli interessati dalla responsabilità nei confronti di terzi.

Art.18 - Determinazioni del sindaco sulle domande di autorizzazione

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della Commissione Edilizia il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 (sessanta) giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L.1/6/1939 n°1089 e dalla Legge 29.6.39 n°1497, e dalla L.R.21/5/1980 n°59.

Per gli interventi di cui all'art.7, II° comma, della Legge 94/82 ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Art.19 - Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle norme del presente Regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico; o per adeguamento di edifici a norme di Legge introdotte successivamente alla realizzazione degli edifici medesimi e purchè non esistano altre soluzioni possibili.

Art.20 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

La concessione è data, ai sensi dell'art.4 della L.27.1.77, n°10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti e a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile agli aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art.21 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

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

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dall'Ufficio Tecnico.

Un periodo di tempo più lungo di tre anni per la ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi, nel caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art.22- Varianti al progetto

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera.

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che modifichino la sagoma, le superfici utili, la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione originaria.

Art.23 - Varianti assentite congiuntamente al rilascio della concessione

Nel rilascio della Concessione Edilizia il Sindaco potrà stabilire che la concessione si intenderà assentita, oltre che per l'esecuzione delle opere quali esattamente risultanti dal progetto allegato e dalle prescrizioni costruttive speciali, anche per l'esecuzione di modeste opere a variante.

Tali opere dovranno essere esclusivamente limitate all'assetto distributivo interno delle singole unità immobiliari e in ogni caso, non dovranno comportare variazioni sostanziali dei prospetti esterni del

fabbricato né variazione alcuna della destinazione di uso espressamente autorizzata con la concessione stessa.

Le suddette varianti non dovranno inoltre causare né modifiche della superficie utile, né peggioramenti igienici e distributivi, né alterazione di situazioni tutelate da disposizioni speciali o vincolate da prescrizioni particolari e non dovranno modificare il tipo di interventi sul patrimonio edilizio esistente secondo la classificazione assegnatagli a norma di legge, né risultare in contrasto con i vigenti strumenti urbanistici, né variare destinazione d'uso dell'unità immobiliare.

Esse, inoltre, in caso di ristrutturazioni non dovranno comportare la demolizione di nuove parti murarie, oltre a quelle già assentite nella concessione rilasciata, salvo piccoli aggiustamenti necessari per ricavare vani-porta interni.

Se il titolare della concessione intenderà fare uso della facoltà di eseguire le varianti di cui al presente articolo, sarà tenuto a darne comunicazione al Sindaco entro lo scadere del termine di ultimazione dei lavori.

Il titolare della concessione assumerà in ogni caso, con l'esercizio della menzionata facoltà, l'obbligo di apportare in ogni momento alla costruzione quelle modifiche che saranno riconosciute necessarie dal Sindaco per il rispetto di norme igieniche ed edilizie e di eseguirle entro i termini che saranno all'uopo prescritti e si intenderà consapevole che, in caso di inadempienza, le opere realizzate saranno considerate eseguite in difformità della concessione, ad ogni effetto di legge.

Ogni variante eseguita oltre i limiti indicati con le precedenti disposizioni sarà considerata in assenza di concessione.

Le disposizioni previste dal presente articolo non si applicano agli edifici vincolati ai sensi della L.1089 e della L.R.59/80.

Art.24 - Progettista, direttore dei lavori e costruttore

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali, e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, quando previsto dalla legge.

Il direttore dei lavori dovrà avere gli stessi requisiti di cui al 1° comma del presente articolo.

Il direttore dei lavori non può avere competenze minori di quelle fissate dalla legislazione vigente per la progettazione delle opere in oggetto.

Il direttore dei lavori deve comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio della sua attività.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della C.E., il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

TITOLO IV° - CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI

Art.25 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art.33 della L. 1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze di progetto. E' fatto salvo quanto stabilito all'art.21, comma I° e II°.

Art.26 - Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione e demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni stabilite dalle leggi vigenti, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone o cose pubbliche o private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità ai D.P.R. 24/4/1955 n°547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorativa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione :

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della C.E.;
- del nome del progettista e del Direttore dei Lavori;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti :

- A) La concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto.
- B) Copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile (qualora sia obbligatorio).
- C) Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori.
- D) Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L.373/1976, D.P.R. 1052/1977).

E) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Art.27 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione e/o autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe, all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata per ulteriori periodi del massimo di 6 mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Art.28 - Visite di controllo

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per :

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 15 giorni dalla data della richiesta.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'ufficio tecnico comunale, al medico della U.S.L., agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni.

Art.29 - Inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori si considerano iniziati quando inizia la effettiva realizzazione delle opere in progetto.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, pertanto, valida prova dell'inizio effettivo delle stesse.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta).

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità va richiesta per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, o apposito modulo rilasciato dal Comune.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Art.30 - Collaudi

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precomprese o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere eseguite su edifici pubblici sono soggette all'obbligo del collaudo statico.
Sono sottoposti a collaudo anche eventualmente gli altri impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'impresa od un suo rappresentante.

Art.31 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità'

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica al numero dei solai o accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazione di destinazione d'uso.

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Per gli interventi di cui all'art. 9 lettere B e D del presente regolamento, ai sensi dell'art.220 del T.U. della legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento. Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Art.32 - Domanda di abitabilità ed agibilità': documenti a corredo

La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi :

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità e l'agibilità.
- Eventuali certificati di collaudo delle strutture e degli impianti, se necessari.
- Eventuali certificati di conformità degli impianti ai sensi della L. 46/90
- L'attestato dell'avvenuta iscrizione in Catasto dell'immobile
- Una dichiarazione del Direttore dei Lavori con la quale si attesta la conformità delle opere eseguite ai progetti depositati.
- Ricevute dell'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il sindaco rilascia il certificato di abitabilità e/o di agibilità, e dispone entro questo termine ispezioni secondo i commi successivi. In caso di silenzio dell'amministrazione Comunale, l'abitabilità si intende attestata, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, ferma restando la facoltà per il comune di effettuare i controlli di cui ai commi successivi entro centottanta giorni dalla data di presentazione della domanda. Il termine di trenta giorni fissato dal presente comma, può essere interrotto una sola volta con comunicazione tempestiva all'interessato, per richiesta di documentazione integrativa che non sia già in possesso del Comune o che il Comune non può acquisire autonomamente.

La visita di controllo di cui sopra può essere effettuata anche separatamente da :

- un rappresentante dell'U.S.L.;
- il capo dell'ufficio tecnico Comunale o altro funzionario dell'Ufficio Tecnico con funzioni di rilevatore.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.

I funzionari verificano la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico e edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità e la commissione stabilirà il termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti dovranno essere eseguiti entro il termine stabilito lavori stabilito dalla commissione di cui al comma precedente, in caso diverso, ove non si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta una nuova concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato; nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità non è rilasciata per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'Art.15 della L. 28/1/1977 n°10 e quelle penali dell'art.17 della stessa legge.

TITOLO V° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 33 - Cautele contro danni e molestie durante i lavori - Recinzione dei cantieri

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni, riforme o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose ed attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con assito od altro materiale di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di m.3,00 e formato da tavole dello spessore di almeno cm.2, avvicinate l'una all'altra, oppure con lamiere metalliche lisce e ondulate.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti, dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro..

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti e conservati nell'interno del recinto del cantiere.

Quando l'assito o recinzione può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dalla esecuzione dello stesso, ma in questo caso, dovrà eseguire i proteggi necessari a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti. In tali casi dovranno tuttavia, collocarsi alle estremità del cantiere, segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura richiedano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco presentando una domanda, contenente fra l'altro :

- a) - l'indicazione del suolo pubblico che si richiede di recingere;
- b) - l'altezza della recinzione;
- c) - durata dell'autorizzazione.

Occorrendo la domanda dovrà essere corredata dei disegni indicanti la località e l'estensione dell'area da occuparsi.

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere, stradali igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato manomesso in conseguenza dei lavori.

Quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse, di procedere ad uno stato di consistenza delle opere alterate, potrà farlo in base a domanda al Sindaco, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, purché la richiesta sia fatta prima di porre mano ai lavori di demolizione delle recinzioni.

Art. 34 - Segnalazione dei cantieri

Le recinzioni devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per ml. 2,00 da questi.

In ogni angolo dovrà essere posta una lanterna o lampada a luce rossa da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, dalla sera al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali segnalazioni luminose dovranno essere collocate in tutti gli angoli del recinto in modo da renderlo facilmente visibile.

Art. 35 - Ponti e scale di servizio

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari si osservano le norme seguenti :

Le impalcature saranno formate con tavole dello spessore di almeno mm.35, debitamente assicurate ai sottostanti elementi. Speciale riguardo dovrà usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo e di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse verso lo spazio pubblico da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra sui si compiono dei lavori, deve sempre avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50.

Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a m.4,00, quando il sottoponte sia costituito da un'impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore, costituito da una tavola poggiate sull'impalcatura.

Le fronti dei ponti verso strada debbono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse, in modo da evitare la caduta di oggetti e materiali sulla strada.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dall'arte per evitare qualunque causa di danni alle persone addette al lavoro, ad ogni altra persona ed anche alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere integrative che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione o riparazione di edifici, si dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

Art. 36- Demolizione - scavi - materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisionali diverse, etc. e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti e le materie demolite.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Rimane vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totale sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele adatte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati agli scarichi pubblici fissati dall'Amministrazione Comunale o dalle autorità sanitarie.

I materiali di risulta posti negli scarichi pubblici, dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art. 37 - Nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autoveicoli, autocarri, carriole, etc. deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale si dovrà immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico sporcato.

Art. 38 - Fontane e fontanelle pubbliche

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontanelle e fontane pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'autorità comunale.

Art. 39 - Prevenzione degli infortuni

Il costruttore dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. Oltre a quanto già prescritto dal presente regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14/4/1927 n°530 o del D.P.R. 27 aprile 1955, n°547, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

TITOLO VI° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 40 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del **Sindaco**. L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità, per :

- a) - costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, per la cui attuazione si debba interamente o parzialmente occupare suolo o sottosuolo pubblico;
- b) - creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) - intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) - aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) - spese pubbliche;
- f) - impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) - canalizzazioni idriche, elettriche, del gas e simili.

Nel relativo atto di **concessione**, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, il **Sindaco** può fissare il canone annuo o quello una volta tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di **concessione**.

la **concessione** è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire.

Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede occupare provvisoriamente o stabilmente, con tutti gli elementi atti ad individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà oltre le norme e le prescrizioni da osservare il canone di uso e le cauzioni a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che dovessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito dalla licenza, il titolare della medesima deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, senza alcuna documentazione, indicando la possibile ulteriore durata della occupazione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione della occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolo medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità. E' però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi od insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito, nei punti che saranno indicati dal Comune.

Art. 41 - Passi carrabili

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento, allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costruzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo e sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

Art. 42 - Manomissione del suolo stradale

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici per qualunque ragione, senza autorizzazione del Sindaco, ed in particolare per :

- a) - piantare pali;
- b) - immettere o restaurare condutture nel sottosuolo;
- c) - costruire fogne.

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella tesoreria comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

Il Comune tuttavia potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

Art. 43 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della legge I giugno 1939, n°1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico ecc.), il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento delle Autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori, sono tenuti ad osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 44 - Tutela delle bellezze naturali

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potrà disporre la competente Soprintendenza ai Monumenti, oltre a quelle del presente regolamento.

La Soprintendenza tuttavia, dovrà esprimere il suo parere nei termini di legge.

Art. 45 - Chioschi

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro. Essi dovranno comunque rispondere alle norme del D.Lgs 34/92 n°285 e relativo regolamento di attuazione.

Art. 46 - Edifici dichiarati anti igienici e pericolanti

Nel caso che edifici vengano riconosciuti e dichiarati anti igienici dall'Ufficiale Sanitario e pericolanti o pericolosi per gli inquilini e per la sicurezza pubblica dall'Ufficio Tecnico ed altre autorità competenti, il Sindaco ha la facoltà di intimare al proprietario ed ai proprietari di procedere all'esecuzione di opere per portare gli edifici a condizioni ammissibili, oppure procedere anche alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Se il proprietario non ottempera nei termini a quanto ordinato, il Sindaco ha la facoltà di procedere in ufficio e in danno del proprietario all'esecuzione dei lavori necessari o anche alla demolizione di tutto o parte dell'edificio, nell'interesse pubblico.

PARTE IV° - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I°- REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art.47 - Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici, ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi ed in ogni caso, si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportuni intercapedini.

Art.48 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

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

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso almeno di 20 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrato che per conservare e valorizzare le caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti è impossibile applicare le soluzioni tecniche citate; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti richiesti.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, devono essere previste soluzioni tecniche idonee ad eliminare infiltrazioni di umidità nei locali in oggetto e per tutta la parte interessata; la cunetta di drenaggio deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le eventuali griglie di areazione di intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non areato.

Il solaio dei locali abitabili deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art.49 - Requisiti di carattere termico

Secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75 di norma gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento dimensionati e secondo le temperature interne di progetto specificate dal D.M. sopracitato. Inoltre le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Le nuove costruzioni classificate dall'art.3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L.10/91 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

Art.50 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne :

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e i suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comunali;
- i rumori provenienti da laboratori e da industrie.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Per destinazioni d'uso non residenziali compatibili con la residenza dovranno essere adottati opportuni accorgimenti tecnici al fine di ridurre le rumorosità entro i limiti previsti per l'edilizia residenziale.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art.51 - Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti secondo quanto previsto dal D.M. 5.7.75.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale diretta, oppure artificiale :

- 1 - i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2 - i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4 - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5 - i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6 - gli spazi di cottura;
- 7 - gli spazi destinati al disimpegno ad ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorchè sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture risulti non compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art.52 - Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali

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

L'areazione dei locali deve rispettare quanto previsto dal D.M. 5.7.75 e cioè può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di areazione artificiale i locali già individuati all'art.34 ai punti 1,2,3,4,5,6,7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di 3 piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

Le eventuali griglie di espulsione di tale condotto non collocate sulla copertura non devono recare disturbo né rappresentare un pericolo per i pedoni.

Qualora tali impianti assicurino l'areazione a locali di uso pubblico e/o collettivo ivi compresi locali a destinazione commerciale, produttiva e uffici, essi devono essere dotati di opportuni accorgimenti tecnici che ne assicurino il funzionamento anche in caso di mancanza di energia elettrica.

Tale ventilazione artificiale è obbligatoria in caso di locali destinati a servizi igienici, non provvisti di areazione diretta.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza deve rispettare quanto previsto dal D.M. 5.7.75 e cioè non deve essere minore di 2.70 m.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a 2.20 m.; tale altezza minima può essere ridotta a m. 1,80 nei locali destinati a mansarda.

L'altezza media può essere ridotta :

- a 2.40 m. nei gabinetti e negli antigabinetto degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2.40 m. negli antigabinetto e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2.20 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie finestrata deve essere incrementata in modo tale che la somma delle superfici del soppalco e del locale soppalcato sia pari o inferiore a 8 volte la superficie della finestra.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5 Luglio 1975.

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

I gabinetti pubblici o di servizio pubblico devono essere in numero idoneo all'utenza potenziale e separati per sesso; devono avere accesso da locali di disimpegno o antibagni di norma anch'essi separati per sesso. Nelle opere di ristrutturazione o di recupero, nell'impossibilità di trovare soluzioni diverse, possono essere assenti antibagni a comune.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.75. e cioè per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile minima di mq. 14, per i primi 4 abitanti del nucleo familiare e di mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Art.53 - Requisiti relativi alla sicurezza

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0.90 m.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente areati.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

Art.54 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di almeno uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio.

Gli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici idonei alla destinazione d'uso prevista.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, né sporgenze pericolose.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono derogare parzialmente le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti quando siano incompatibili con le caratteristiche architettoniche e tipologiche preesistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

Tutti gli edifici pubblici e privati, nonché gli spazi esterni e le pertinenze degli edifici comunque destinati alla fruizione dei cittadini devono corrispondere a quanto stabilito all'art. 11bis del presente Regolamento edilizio (Norme per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche).

Art.55- Scale

Tutti gli edifici devono essere dotati di una scala se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq.400; per superficie coperta maggiore di 400 mq., l'edificio deve essere dotato di scale aggiuntive ogni mq.350 o frazione. .

Per gli edifici condominiali le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a m.1.20 e parapetti dell'altezza minima di m. 0.90.

Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di m.1.00 salvo che la scala sia a giorno.

La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà uguale alla dimensione della larghezza delle scale; quella dei pianerottoli di arrivo di m.1.20.

Qualora tali scale contengano rampe a ventaglio ogni pedata triangolare non può avere l'angolo della parte interna inferiore a 30° oppure una larghezza di cm. 30 alla distanza di cm.60 dalla imposta interna.

Le alzate dei gradini non devono avere altezza superiore a cm.19 e devono essere calcolate nel rapporto con le pedate dato dalla formula $2A + P = cm.63$ (A= alzata e P= pedata).

Nelle scale condominiali i gradini devono essere di norma a pianta rettangolare, se eccezionalmente di forma trapezia o triangolare, la pedata a cm.40 dalla imposta interna non deve essere inferiore a cm.30; le alzate calcolate nel rapporto di cui al comma precedente non devono avere altezza superiore a cm.18.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq.400 e fino a mq.500 è ammessa comunque una sola scala però con larghezza delle rampe non inferiore a m.1.40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di m.1.40 e di m.1.50.

Nelle nuove costruzioni le scale condominiali che servono più di due piani, terreno compreso, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno; le parti trasparenti, ricavate su pareti libere, non devono avere superficie inferiore a 1/10 della superficie utile del vano scala. Tale disposizione non si applica per le case "a schiera".

Le altre scale potranno essere illuminate anche mediante apposito lucernario di superficie non minore di 1/4 di quello del vano utile della scala, munito di aperture sufficienti per la ventilazione diretta dall'esterno.

Sono ammessi inserimenti di scale secondarie quali elementi aggiuntivi all'arredo interno e/o alla sistemazione esterna. Tale intervento non dovrà compromettere la lettura unitaria del tipo edilizio né determinare degrado ambientale.

Le caratteristiche dimensionali e/o tipologiche di tali scale possono essere anche diverse da quelle previste per le scale principali.

Sono consentite soluzioni diverse da quanto previsto dai precedenti commi in caso di interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente quando la loro applicazione risulti incompatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio. Il dimensionamento e/o le soluzioni tecniche saranno di volta in volta valutate dalla Commissione Edilizia in riferimento alla tipologia dell'intervento.

Art.56 - Locali seminterrati e interrati - Casi speciali

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso di importanti alberghi od in altri casi di edifici a speciale destinazione. I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere oltre a prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel cui caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art.57 - Volumi tecnici esterni

I volumi tecnici esterni, quali extracorsa ascensori, centrali termiche, locali autoclave, locali per trasformatori elettrici ecc., dovranno armonizzarsi architettonicamente col resto dell'edificio.

Art.58 - Abbaini e lucernari

Gli abbaini e i lucernari necessari per l'illuminazione del sottotetto o per accedere al tetto non devono essere visibili dalla pubblica via.

Essi non devono comunque essere elementi in contrasto con le caratteristiche architettoniche ed estetiche dell'edificio e/o con l'ambiente circostante.

Art.59 - Spazi interni ed edifici e locali accessori

Negli spazi interni possono affacciarsi ambienti di qualsiasi destinazione.

L'uso di parcheggio nel cortile di un edificio è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile.

Sono ammesse le sistemazioni a giardino; altrimenti le superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere e simili, fuorché nelle zone definite agricole, nonché a deposito di materiali maleodoranti ed infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio, decoroso e debbono essere comunque adibiti agli usi consentiti dal presente regolamento, da quello d'igiene e quello di polizia urbana, nonché ammessi dalle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente. Tali volumi non devono costituire elemento di degrado o di intasamento della pertinenza dell'edificio principale.

Non devono essere in alcun modo ubicati all'interno di cortili o chiostre.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi si affacciano locali di abitazioni, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente regolamento.

Art.60 - Chiostrine

La costruzione di passi di luce o chiostrine, può ammettersi esclusivamente in interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti, per la diretta illuminazione e ventilazione in latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni (esclusi sempre gli ambienti di abitazione) e di cucine, stalle, forni e officine emananti esalazioni nocive e moleste.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno in alcun caso essere inferiori a ml.4 per ogni lato.

La dimensione sarà prevista nel progetto in relazione all'altezza del fabbricato e la congruità di questa sarà valutata di volta in volta dalla C.E. secondo il tipo di intervento.

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sottogronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm.20 di oggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal punto più basso di imposta dei muri che vi prospettano. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri né balconi in nicchia.

Art.61 - Divisioni tra giardini, cortili

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti, la divisione tra giardini, cortili o distacchi, dovrà essere realizzata con cancellate, siepi o rete metallica idonea, dell'altezza massima di mt. 2.50. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un muretto in muratura di altezza non superiore a m. 1,50; nelle zone industriali tale recinzione può essere interamente in muratura.

Art.62 - Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento e alle disposizioni contenute nei Regolamenti Comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate direttamente ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi.

Quando non sia assolutamente possibile realizzare ciò il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il Tecnico Comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, purché non comunicino direttamente con i locali destinati ad abitazione e non abbiano aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m.3,00.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora venisse consentito di adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione (purché solo diurna), fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente, dovrà essere interposto uno strato di cemento o altro materiale impermeabile.

In ogni caso i ricoveri per animali, abitazioni coloniche e loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza dalla pubblica via, non inferiore a quella prescritta dal D.M. n°1404 del 1/4/1968, né recare molestia alcuna alle abitazioni vicine,

Qualunque locale adibito a ricovero di animali; dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante, dei liquami e delle materie di rifiuto ed essere ben illuminato e ventilato.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a Wasistass.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile e lavabile; le cunette inoltre, devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori da ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno, sarà disposto che essa scorra abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchetta alle porte, tingeggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente insetticidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, etc. mediante tramezzi in muratura e fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre.

Dovranno essere completati i locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione dell'acqua, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m.2,00 e separati dalle stalle e da altri vani a mezzi di tramezzature in muratura fino al soffitto.

le deiezioni ed il letame prodotto del bestiame dovrà essere allontanato ogni giorno e portato alle apposite concimaie.

Tra le stalle e il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'areazione allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'Autorità Comunale.

Art.63- Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone od aventi particolari destinazioni, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di pubblica sicurezza.

In particolare :

Gli alberghi saranno assoggettati ai disposti del regolamento 24/5/1925, n°1102 e successive disposizioni.

Gli edifici per riunioni e spettacoli, alle norme del D.M. 15/2/1951, n°16 e successive disposizioni.

Gli impianti sportivi, alla preventiva autorizzazione della Commissione del Comitato olimpico italiano ai sensi del D.L. 2/6/1939, n°30 e successive disposizioni.

I mattatoi e macelli saranno soggetti alle disposizioni del D.L. 3/8/1890, n°7045 e del D.L. 20/12/1928 n°3298, con le successive disposizioni.

Le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31/7/1934 e successive disposizioni.

Le officine e le autorimesse dovranno essere attrezzate in modo che i rumori prodotti dei motori, siano essi relativi, agli autoveicoli ospitati che al macchinario od alla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 64 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

in cui debbono presumibilmente operare più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'ispettorato del lavoro competente per territorio, per i provvedimenti da dotarsi in conformità all'art.40 del regolamento d'igiene del lavoro, .

I progetti relativi ad edifici o locali di aziende industriali, commerciali, o per loro dipendenze, oltre ai requisiti del presente regolamento dovranno corrispondere a quelli del regolamento d'igiene del lavoro approvato con R.D. Aprile 1927, n°530 e successive integrazioni e dovranno riportare il parere favorevole della commissione apposita insediata presso l'U.S.L.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, osservando le norme specifiche per le singole attività.

Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industrie o attività artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone appositamente previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.

Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone residenziali del Comune o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici esistenti nelle zone non all'uopo destinate.

E' inoltre facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di esso con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art. 65 - Depositi - magazzini

I muri dovranno avere intonaci lisci ed imbiancati, preferibilmente a calce. Quelli dei depositi magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m.1,80 dal pavimento, dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere realizzati con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio. I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere sempre muniti di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali. Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazione o a materie putrescenti o comunque dannose e moleste.

Art. 66 - Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone che il Piano Urbanistico classifica come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere prettamente residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc.

Le case rurali, oltre che a corrispondere alle norme del presente regolamento, per quanto riguarda le abitazioni, rispondono alle norme delle L.R. 10/80 per il loro dimensionamento e per quello dei volumi agricoli.

TITOLO II° - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art.67 - Rifornimento idrico

1) Usi civili :

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di cui al comma precedente, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del funzionario medico dell'USL e dell'ufficio tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione mediante il solo allacciamento alla rete idrica, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

2) Usi industriali :

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della L. n°319/1976.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

Art.68 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art.2135 del Codice Civile e dalla L. 690 del 8/10/1976.

1) smaltimento nelle zone servite da fognature :

gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

a - acque meteoriche (acque bianche): devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta-fognatura.

b - acque nere : tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere. Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno e alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto. L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura :

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

a - per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc. gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

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

b - per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché gli effluenti corrispondano alla tabella A della L. 319. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore, ma sempre inferiore a quelli di cui al precedente punto a), è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30/40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi e serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300/400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esistenti : l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dell'inquinamento".

c - nelle zone non servite da fognature, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoio o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti. Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Art.69 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L.690 dell'8.10.76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli art. 12 e 13 della L.319 del 10.5.76 e agli art.15 e 16 della L.650/79.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art.70 - Impianto di smaltimento delle acque piovane

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4.00 mt. dal suolo, nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché : la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Art.71 - Impianti di smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giuntura a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da quelle disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore ecc.

Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione dei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interrato a chiusura

idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico USL e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio competente dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Art.72 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente :

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc.100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti :

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0.50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt.1.50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm.10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm.40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm.20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonaci a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietrame e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm.15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art.73 - Impianti igienici

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (wc., lavabo, vasca o doccia).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) deve essere provvisto di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (wc, lavabi, docce) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

In questi casi deve essere previsto un locale di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq.2, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno m. 2.40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie non inferiore a mq. 0.50, prospettante su spazio libero.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo canna di aspirazione del diametro opportuno attivata con elettroventilatore e sfociante direttamente sul tetto.

Ogni accessorio igienico (cesso, lavandino, vasca, doccia, acquaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua, di portata non inferiore a litri sei/otto, salvo l'adozione del lavaggio a velo di acqua continuo, per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquaio, ecc., devono essere forniti di sifone idraulico ed evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione sfociante in alto sul tetto.

E' vietato costruire latrine in aggetto; esse dovranno essere sistemate all'interno degli alloggi, o comunque integrate all'edificio esistente attraverso una soluzione organica di ristrutturazione.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

Art.74 - Impianti di areazione

Nei casi di adozione di impianti di areazione artificiale oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie destinazioni d'uso dei locali e sia del fatto che si intervenga su di un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio della autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Sono fatte salve norme relative alla sicurezza degli impianti qualora più restrittivi.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

Art.75 - Impianto elettrico ed impianto di ascensore

1) Impianto elettrico.

Qualunque costruzione che contenga locali abitabili deve essere dotata di impianto elettrico che, qualora non esistano prescrizioni o norme particolari in relazione alla destinazione d'uso, deve essere realizzato in modo da corrispondere alle prescrizioni delle norme di legge.

Tutti gli impianti elettrici devono essere progettati e costruiti tenendo conto delle caratteristiche dell'ambiente in cui sono installati e devono in particolare resistere alle azioni meccaniche, chimiche, alle quali possono essere sottoposti durante l'esercizio.

Nel caso di impianti elettrici da installare in luoghi con pericolo di esplosione o di incendio, le caratteristiche degli impianti stessi dovranno essere differenziate in funzione dei livelli di pericolosità.

In particolare le autorimesse e le officine di riparazione autoveicoli comprese nei tipi indicati dall'art.87 del D.M. 31/7/1934, sono definite come luoghi di "classe I°" (luoghi con presenza di gas e vapori infiammabili in quantità e tipo da dar luogo a miscele esplosive e quindi con pericolo di esplosione e di incendio) e devono, pertanto, rispettare le relative prescrizioni ai fini della prevenzione incendi.

Nelle autorimesse, le diverse parti dell'impianto elettrico non devono essere esposte ad urti da parte degli autoveicoli; pertanto tutti gli apparecchi di illuminazione ed i loro accessori devono essere installati ad altezza non inferiore a mt. 1.50, salvo il caso che siano incassati e protetti in modo tale da resistere alle sollecitazioni meccaniche.

Negli edifici sociali soggetti alle disposizioni del D.P.R. 384/1978 gli apparecchi di comando, gli interruttori, i campanelli di allarme manovrabili da parte della generalità del pubblico debbono essere posti ad un'altezza massima di mt. 0.90 dal pavimento ed avere le caratteristiche definite dall'art.16 del citato D.P.R. 384/78, relativo all'eliminazione delle barriere architettoniche.

2) Impianto di ascensore.

Gli impianti di ascensore e di montacarichi debbono essere progettati nel rispetto delle norme per la prevenzione degli incendi, nonché del rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni, relativi ai due tipi di impianti.

L'impianto di ascensore dovrà sempre essere previsto in tutti i fabbricati con 4 o più piani abitabili e non è sostitutivo del collegamento mediante scala.

Le dimensioni del vano ascensore, in tutti i tipi di edifici, dovranno comunque essere tali da assicurare sia il rispetto delle suddette norme di prevenzione infortuni, sia le possibilità di realizzare una cabina di dimensioni idonee a contenere non meno di 3 persone. Le cabine dovranno avere aperture e dimensioni tali da non costituire impedimento all'uso di portatori di handicap, anche quando non siano espressamente richieste le caratteristiche dimensionali previste dalla legge per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Misure inferiori e comunque diverse possono essere adottate in casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di ristrutturazione di edificio esistente; la Commissione Edilizia potrà stabilire i limiti di accettabilità delle soluzioni particolari.

Scale mobili possono essere previste in locali a destinazione commerciale, pubblica e/o di uso pubblico.

Relativamente a questo particolare tipo di impianto sono da osservarsi tutte le norme di prevenzione e sicurezza. Esse non sono in ogni caso sostitutive di vani scala tradizionali.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

Art.76 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate :

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con autorimesse, magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazioni e ad uffici. Sono ammesse scale esterne aperte.
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1.00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di 400 mq. di Sup. coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente all'esterno con superficie minima di mq. 0.50 e provvisti di porta metallica
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto.

Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m.14.

- 7) gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore.
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici o simili.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

Sono fatte salve ulteriori norme di legge in materia qualora più restrittive.

Art.77 - Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26/7/1965, n°996; 13/7/66 n°615; 30/4/1976 n°373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1 - Centrali termiche a combustibile liquido.

a) locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 100.000 Kcal/h, detti locali devono avere areazione diretta dall'esterno mediante uno o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq.6.

Inoltre tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, riproduzione di acqua calda per edifici civili, cucine, ecc. (definiti ai sensi della legge 25/7/1956, n°860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970, n°1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m.2.50; la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b) locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

c) camini e canali da fumo; le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli art.6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2 - Centrali termiche a gas di rete.

Tutti gli impianti di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale) destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

a) ubicazione ed areazione. Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni

infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere areati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

b) Accessi. Il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno areato direttamente dall'esterno.

c) Dimensioni del locale. L'altezza minima del locale non può essere inferiore a m.2.50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm.60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm.130.

3) Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).

Gli impianti che utilizzano il GPL ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

TITOLO III° - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 78 - Norme tecniche generali

In qualsiasi opera edilizia devono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire; in particolare :

a) - è vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali dovranno avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni;

b) - le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemate in piani orizzontali e denudate del cappellaccio, ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto e, comunque, su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire, per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportuno conto dell'esecuzione della falda freatica sotterranea.

Il piano d'appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture.

Per le opere che non siano di edilizia ordinaria (ponti, viadotti, torri ed in genere, costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, soggette alla legge 25/11/1962 n°1684) e per edifici di particolare importanza, soggetti in base alle leggi vigenti al preliminare parere degli organi di consulenza dello stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricade nelle zone di località dichiarate sismiche agli effetti della predetta legge n°1684;

c) - i muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche.

Sono ammesse murature di pietrame a scacco solo se confezionato con malta di calce e pozzolana ;

d) - le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm.12 estesi, nell'uno e nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro.

La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare ml.1,60 da asse ad asse. I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 kg. a metro quadro;

e) - le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere solidali tra loro mediante opportune ammorsature

agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi, canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;

f) - le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure di 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a cm.30 o cm.25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni ml.2,50 rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;

g) - in tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere una altezza minima di cm.20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, ma in corrispondenza di ciascun angolo e delle legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25/30 cm: Il peso complessivo della armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 kg. per mc. di conglomerato;

h) - i solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui.

I solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presenti le norme vigenti, all'atto dell'inizio dei lavori, per la esecuzione e la accettazione dei solai in conglomerato cementizio con laterizi e armatura metallica;

i) - per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici o, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio semplice od armato od in precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per tutti gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme delle leggi vigenti per la loro accettazione;

l) - è vietato di eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti al presente regolamento edilizio, per strutture e per altezze, in rapporto alle larghezze stradali, a meno che non si tratti di fabbricati di eccezionale importanza storica, artistica ed archeologica.

E' fatto obbligo ai proprietari, allorché si dovesse provvedere a riparazione dovute a guasti del tempo oppure per la trasformazione di edifici esistenti, di ridurre, riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente regolamento.

Art. 79 - Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati

Gli edifici pubblici o privati devono essere progettati e/o ristrutturati conformemente alla normativa antisismica prevista dalla L. N° 64/80 e dalla L. 1086/71.

Art. 80 - Isolamento delle murature dall'umidità

Le fondazioni dovranno essere separate dalle murature soprastanti mediante stratificazioni impermeabili di asfalto o altri isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

Anche le murature separate del terreno circostante da fossati di isolamento intercapedini o scannafossi), dovranno essere intonacate verso la stessa intercapedine con malte idrofughe oppure isolate mediante stratificazioni impermeabili come previsto dal I° comma.

Le intercapedini dovranno essere coperte, qualora alla base abbiano larghezza inferiore a ml.1,50; dovranno essere opportunamente ben areate ed in ogni caso, alla base della intercapedine, dovrà essere disposto un canaletto di raccolta delle acque di infiltrazione, col fondo di almeno cm.30 al di sotto del pavimento del vano corrispondente.

Art. 81 - Materiali vecchi

Nella costruzione di edifici nuovi, nel riattamento di quelle esistenti e nei reinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnitri, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere, materiali igroscopici o non ben puliti.

Art. 82 - Intonaci

Tutte le pareti dei locali interni, che non siano rivestite di materiali idonei consentiti, dovranno essere intonacate.

Qualora vi appaiono tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei oppure apposite intercapedini.

Tutti gli appartamenti ad uso abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente , compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infettive.

Art. 83 - Rifiniture interne

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7/1/1923 n°76.

Art. 84- Pavimenti

Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati con materiale idoneo.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 85 - Solai e balconi

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico, che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale e costituite da non più di due piani, compreso il terreno.

Le suddette prescrizioni valgono anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

Art. 86 - Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto della copertura a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve, o piane (marsigliesi, tegole, etc.) in cotto, od anche con altri materiali (fibrocemento, metalli etc.), purché ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia.

In particolari casi il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto da adottarsi. In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna dovrà essere opportunamente impermeabilizzata o anche pavimentata ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che in quelle a terrazza, dovranno essere disposti canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, con un numero adeguato di pluviali con bocchettoni atti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili sotto le terrazze o sotto il tetto, dovrà essere costruita un intercapedine, anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza della terrazza, ventilata e distaccata di almeno cm.20, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato oppure con stuoio metallico.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purché il potere isolante complessivo della copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieno dello spessore di cm.60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinanti od eccessivamente idroscopici.

Nei centri abitati, la pendenza del tetto normale a falde, non potrà essere superiore al 40%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m.30, devono essere attraversati trasversalmente ogni 20, da muri di sicurezza contro gli incendi (muri tagliafuoco) dello spessore di almeno cm.30, di profondità pari a quella dell'edificio, e di altezza non inferiore a cm.60 oltre il manto della copertura. Eventuali vani praticabili, posti nel sottotetto, dovranno essere separati da tramezzi in muratura. Le aperture di comunicazione, saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m.3,00 dai suddetti muri tagliafuoco e dai fronti del fabbricato.

Il Sindaco in relazione a particolari casi, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine fra due fabbricati. E' vietato l'uso di paglia, legno o altri materiali infiammabili per la copertura dei tetti.

Art. 87 - Isolamento acustico

L'isolamento acustico dei locali, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato con adatti magisteri, in particolare nell'isolamento di appartamenti contigui.

PARTE V° - NORME DI DECORO EDILIZIO E URBANO

TITOLO I° - ESTETICA EDILIZIA

Art.87 - Rispetto delle esigenze di estetica edilizia

Le fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, comprese le recinzioni, comunque visibili da spazi pubblici o di uso pubblico, dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia del Centro Storico; dovranno essere regolarmente intonacate o tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione.

Dovranno essere curati la corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e la scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di decorazione. In interventi su edifici esistenti

le modanature di fasce, stipiti, pannelli, ecc. non dovranno essere sostituite con simulazioni pittoriche.

I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti, dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Sulle facciate principali non saranno ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, nonché canalizzazioni in genere, esclusi i pluviali, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Le tubazioni del gas, dell'acqua, telefoniche ed elettriche non devono essere collocate sulle facciate verso strada, salvo particolari soluzioni architettoniche che ne prevedano la collocazione in appositi incassi.

I rivestimenti esterni ed ogni elemento decorativo o funzionale di facciata dovranno essere adeguatamente assicurati con solido ancoraggio.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura, non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate tinteggiature parziali quando producono inopportuno contrasto con l'ambiente o con lo stesso edificio.

Il Sindaco, ha facoltà in sede di esame di progetto, su suggerimento della Commissione Edilizia di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico.

Eseguendosi parziali modificazioni nella facciata di uno stabile si dovrà, per ciò che riguarda l'intonacatura e la tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la parte vecchia.

Art.88- Campionature

Onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione e/o autorizzazione; è obbligatoria la tempestiva esecuzione sull'edificio delle relative campionature.

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale e paesistico, idonea campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto conseguenti a verifica in opera delle campionature medesime.

Art.89 - Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio, in tutte le sue parti, in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. A tale effetto, il Sindaco ha piena facoltà di ordinare i restauri degli edifici e delle altre parti di essi visibili al pubblico, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza, sentito, qualora lo ritenga opportuno per la importanza dell'opera, il parere della Commissione Edilizia.

Inoltre potrà ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per caduta di intonaco, quelle manomesse per riparazioni, per nuovi impianti, per collocamento di infissi, di supporti, di serramenti, per l'applicazione di insegne, e simili.

Art.90 - Apposizione di indicatori e di altri apparecchi

E' riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare, previo avviso agli interessati, sulle fronti dei fabbricati e delle costruzioni, di qualsiasi natura, prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e specialmente:

- a) le targhe contenenti le indicazioni dei nomi delle piazze, corsi, vie, vicoli, ed altri spazi simili;
- b) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- c) le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione;
- d) i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacia;
- e) i cartelli per segnalazioni stradali o indicatori in genere;
- f) gli orologi pubblici, le cassette postali, i cestini per la raccolta dei rifiuti;
- g) gli avvisatori elettrici stradali coi loro accessori;
- h) i cartelli segnalatori dei servizi statali;
- i) quant'altro in genere risulti utile al pubblico interesse.

Gli indicatori delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici ed i cartelli sopra indicati non dovranno in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

Gli indicatori ed apparecchi verranno applicati nei luoghi stabiliti ed a spese degli Enti ed Amministrazioni interessati.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi ed indicatori di cui ai commi precedenti, dovrà darne avviso al Sindaco o alla Amministrazione interessata, che prescriveranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso.

Art.91 - Numero civico dei fabbricati

Il Comune assegnerà ad ogni fabbricato il numero civico.

Il numero civico verrà collocato di fianco all'accesso su pubblica via o piazza a destra di chi guarda, ad un'altezza variabile stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Il proprietario riceverà in consegna l'indicatore e sarà obbligato a conservarlo ed a mantenerlo sempre nel posto ove sarà collocato, in modo facilmente visibile.

In caso di demolizione di fabbricati, che non dovranno essere ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne d'accesso, il proprietario dovrà notificare al comune il numero od i numeri civici che verranno così ad essere aboliti e restituire i corrispondenti indicatori.

Art.92 - Apposizione e conservazione di lapidi commemorative, stemmi ed altro

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale, quando ciò sia consentito dalla legge, la apposizione di lapidi o targhe commemorative sui prospetti stradali degli edifici.

Qualora, demolendosi un immobile, vi si trovino affisse lapidi, stemmi, e simili cose di pubblico interesse, incombe ai proprietari l'obbligo della loro conservazione per la successiva consegna al Comune, salvo che non sia disposta la loro ricollocazione sul fabbricato che sia ricostruito in sito, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

Art.93 - Insegne - tabelle - mostre e vetrine

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

Le domande di autorizzazione, redatte su carta legale, dovranno essere corredate da disegni, in triplice copia, dai quali risultino la precisa ubicazione e, in scala 1:20, i particolari costruttivi.

Potrà essere richiesta una idonea documentazione fotografica.

Quando in un edificio sia prevista la costruzione di negozi, nel progetto dovrà essere indicata la collocazione delle insegne dandovi opportuna sede architettonica.

E' vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari in genere che per forma, disegno, colorazione ed ubicazione possano, a giudizio del Comune, ingenerare confusione con la segnaletica stradale.

E' vietata qualsiasi sorgente luminosa che produca abbagliamento.

Di norma le insegne luminose e non devono essere apposte sul fronte dell'edificio; può essere consentito di applicare insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuociano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate dal Sindaco qualora gli interessati non mantengano in stato di buona conservazione l'insegna, la mostra, la vetrina, ecc. ed in ogni altro caso di interesse pubblico.

Dovranno altresì essere osservate le norme previste dal vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Art.94 - Tende aggettanti sul suolo pubblico

L'apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico e di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione della Amministrazione Comunale.

La domanda di nulla-osta, su carta legale, dovrà indicare la precisa ubicazione della tenda, o delle tende, e il loro colore, nonché essere corredata da un disegno in scala 1:20 in triplice copia.

Le tende aggettanti dovranno essere arretrate rispetto alla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e collocata in modo da non ostacolare la vista e l'installazione anche futura di cartelli di segnalazione stradale.

L'aggetto non dovrà comunque superare m.1.50.

Potrà essere richiesta una idonea documentazione fotografica.

Nella domanda dovrà essere specificata la larghezza del marciapiede.

Tra le loro appendici e meccanismi ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m.2.20.

E' vietato assicurare le tende al suolo.

Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno avere congegni fissi né ostacolare il libero passaggio del pubblico.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate dal Sindaco qualora gli interessati non mantengano le tende pulite, ed in buono stato, o quando vengano ad ostacolare il pubblico transito ed il diritto di veduta dei vicini ed in altri casi di evidenti opportunità o interesse pubblico.

Dovranno essere altresì osservate le norme previste dal vigente Regolamento di Polizia Urbana.

Art.95 - Cartelli ed iscrizioni pubblicitarie

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà farne domanda al Sindaco.

Tale domanda, in carta legale, dovrà essere corredata da disegni in triplice copia dai quali risultino la esatta ubicazione e, in scala opportuna, la dimensione, la forma ed il contenuto della iscrizione stessa.

L'autorizzazione sarà concessa qualora non ci siano particolari ragioni di decoro, estetica ed incolumità pubblica sempre che non si rechi disturbo al traffico ed al diritto di veduta dei vicini.

I cartelli pubblicitari dovranno avere dimensioni, forma, caratteristiche e colore ben distinti da quelli adottati per le segnalazioni del traffico stradale.

Allo scopo di non creare confusioni con le segnalazioni stradali e di non attenuare, comunque, la efficacia, nessun cartello potrà essere collocato in corrispondenza di curve, svolte, incroci, e passaggi a livello.

In ogni caso non dovrà essere ostacolato e ridotto il campo visivo necessario alla libera circolazione .

Potrà essere richiesta una idonea documentazione fotografica.

L'autorizzazione di cui sopra potrà essere revocata dal Sindaco, qualora gli interessati non mantengano l'impianto pubblicitario in stato di buona conservazione, oppure in ogni altro caso di evidente opportunità o interesse pubblico.

Dovranno altresì essere conservate le norme delle vigenti leggi e regolamenti.

Art.96 - Targhe

Le targhe professionali e similari, ammesse esclusivamente a lato degli ingressi devono, se multiple, essere montate con appositi e decorosi portatarghe.

Le targhe predette, se illuminate, devono essere applicate ad almeno m. 1.60 da terra ed avere sporgenza massima di cm.4, con apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno.

L'Amministrazione Comunale può ingiungere la rimozione e/o la sostituzione di queste targhe qualora essi si configurino in contrasto con l'estetica e il decoro dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Qualora essi si configurino, per forma e dimensione, come segnaletica pubblicitaria o commerciale per esse valgono le disposizioni dell'art.64.

TITOLO II° - SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE E ARREDO URBANO

Art.97 - Località di particolare interesse ambientale

Particolari criteri di rispetto del decoro e dell'adattamento estetico alla località saranno osservate per l'esame delle domande di collocazione delle insegne e della pubblicità nei Centri Storici ed in tutte le zone circostanti monumenti, edifici monumentali e di particolare pregio storico ed architettonico e comunque sottoposti alla giurisdizione della Soprintendenza ai Monumenti e/o elencati ai sensi della L.R. 59/80.

Per le suddette località di particolare interesse artistico, ambientale, monumentale, le insegne e le voci pubblicitarie attualmente esistenti verranno tollerate purché regolarmente autorizzate in precedenza.

Esse saranno sottoposte a revisione applicando i suddetti criteri del decoro e dell'adattamento estetico ogni qualvolta la parte presenti domanda per il rinnovo delle insegne e della pubblicità.

Resta impregiudicata la facoltà del Sindaco di ordinare la rimozione di quelle insegne che per deperimento o altra causa non presentino più un aspetto decoroso.

Art.98 - Sanzioni per disposizione abusiva

Il Sindaco, impregiudicata l'applicazione dell'art.97, diffiderà l'interessato a rimuovere le insegne e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza la prescritta autorizzazione o eseguite in modo difforme dal disegno approvato.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, il Sindaco emetterà ordine di rimozione d'ufficio che sarà eseguito a spese dell'interessato recuperabili ai sensi della legge.

Art.99 - Antenne radio - televisive

Le antenne radio o televisive dovranno comunque essere disposte di preferenza nelle parti interne delle coperture; è facoltà del Sindaco di ordinare una diversa collocazione per antenne disposte in modo da compromettere le visuali panoramiche o che possano nuocere al pubblico interesse o godimento.

Sono comunque vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti.

Nel caso di edifici a più appartamenti o in cui comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di un unico impianto centralizzato o qualora l'Amministrazione Comunale ritenga opportuno limitare l'installazione di più antenne radio riceventi per motivi di rispetto dei caratteri ambientali dei centri o del paesaggio.

Tutti gli impianti di cui al presente articolo sono soggetti alle norme di cui alla L. 5/3/90 n°46.

Art.100 - Recinzioni

Le recinzioni dei lotti sui lati prospicienti aree o spazi pubblici o destinati a diventare tali, è obbligatoria la recinzione, al momento della edificazione, a totale carico del proprietario, salvo diverse prescrizioni delle norme tecniche per l'attuazione degli strumenti urbanistici o prescrizioni specifiche.

Quando i proprietari procedono a realizzare la recinzione, questa, se disposta lungo una strada, dovrà rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico ed alle visibilità richieste in base alle norme vigenti dall'Ente proprietario della strada, o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

Inoltre i cancelli d'ingresso su qualsiasi strada pubblica ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire l'entrata e l'uscita del cancello stesso in perfette condizioni di visibilità e comunque senza costituire pericolo o intralcio alla pubblica circolazione.

Le recinzioni potranno essere costituite da siepi di qualunque essenza; da reti metalliche e fili di ferro zincati purché siano almeno verso l'esterno ricoperte da siepi di qualunque essenza; da cancellate o da muri. L'altezza massima delle recinzioni è quella stabilita all'art.61 del presente Regolamento.

Non sono consentite recinzioni interne a spazi condominiali.

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o quanto meno con assiti permanenti e di aspetto decoroso anche quando non interessate da edificazione.

Art.101- Marciapiedi

Tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, ecc. dovranno essere contornati da un marciapiede opportunamente pavimentato di protezione della larghezza non inferiore a cm.70 e dall'altezza non inferiore a cm.12 sopra il piano di campagna.

Art.102 - Portici

I porticati, da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti, dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggi pubblico (art.40 Legge 17 Agosto 1942, n.1150).

La larghezza minima dei nuovi portici non potrà essere inferiore a mt. 2.50 dal filo dell'allineamento degli edifici. L'altezza non dovrà essere inferiore a mt.3.50 dal piano del marciapiede; in caso di portici ad archi con volte l'altezza sarà misurata in chiave di volta.

Art.103- Giardini e parchi urbani

Per i giardini e parchi pubblici già esistenti vale il criterio di manutenzione.

Per quelli di nuova istituzione le linee generali da seguire sono le seguenti :

A) Costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie da piantumare.

B) Piantumazione di boschetti utilizzando le essenze consigliate.

Per boschetto si intende una struttura comprendente degli alberi d'alto fusto in associazione con arbusti, dislocata su un'area verde mantenuta a prato perenne.

E' ammesso, ove è possibile, formare dei corsi d'acqua e dei laghetti nei parchi e giardini pubblici che offrono superfici abbastanza ampie e disponibilità di acqua. E' indispensabile che l'acqua abbia sempre un leggero scorrimento sia nei canaletti che nel laghetto.

Insieme a queste strutture possono essere compresi anche i giardini rocciosi umidi con percolamenti di acqua.

Art.104- Viali - piazze e parcheggi

Per i viali e piazze alberate già esistenti vale il criterio di manutenzione.

Per i viali di nuova istituzione è ammesso anche la delimitazione con alberi di alto fusto. Le specie da utilizzare a seconda dei casi (natura del terreno, impedimenti spaziali, ecc.) vanno ricercate tra quelle consigliate per il luogo.

Importante è considerare per ogni specie una dovuta distanza del manto stradale affinché le radici non siano di danno (sconsigliato l'uso dei Pini).

Per le piazze di nuova istituzione è ammessa anche la costituzione di un tappeto erbaceo su tutta la superficie ad eccezione delle zone di passaggio e sosta per il pubblico.

Le zone di passeggio e sosta per il pubblico andranno in tal caso sistemate con grigliati in cemento e lastre in pietra come descritto precedentemente con piantumazione di specie erbacee adatte al calpestio.

Per i parcheggi di nuova istituzione (sia pubblici che condominiali) se adiacenti a porzioni alberate, occorre che vengano delimitati con siepi triple di arbusti che espletano l'importante funzione di filtri per i gas di scarico delle auto. Tutta la zona del parcheggio può essere in tal caso sistemata con il graticolato di cemento già menzionata e seminata con erbe adatte al calpestio.

Art.105 - Criteri per la manutenzione

In questo paragrafo vengono date le disposizioni vevoli sia per le aree già esistenti che per quelle di nuova istituzione.

- Manutenzione periodica dei prati verdi, siepi e bordure curando soprattutto lo strato di terreno sul quale il prato è impiantato; non limitarsi solamente alle falciature.

- Sostituzione tempestiva e rotazione delle essenze arbustive ed arboree tenendo conto, specie per queste ultime, della vita media nelle città, delle essenze e dell'età alla quale l'albero si può considerare adulto (esempio : A è in anni la durata della pianta e B il numero di anni impiegato dalla piantumazione a raggiungere lo stadio adulto; la pianta deve essere piantumata A - B anni prima, per avere una regolare rotazione).

La pratica della potatura deve essere effettuata da personale qualificato, nei periodi adatti (evitare la stagione umida e fredda) e spalmando con resine appropriate per ogni specie le sezioni di taglio più grosse onde evitare marciumi e cancri.

La potatura in pratica va limitata allo stretto indispensabile, perché accorcia la vita vegetativa delle piante.

- Divieto assoluto di uso di insetticidi e di anticrittogamici nocivi per persone ed animali cercando di curare le piante nel dare loro un habitat più idoneo per ottenere un maggior vigore vegetativo e salute stessa della pianta e quindi maggiore resistenza verso i vari parassiti.

PARTE VI° - NORME URBANISTICHE

Art.106 - Limiti urbanistici inderogabili ai sensi del DM 1444/68

1. La verifica di tutti i limiti costituisce elemento indispensabile per l'approvazione di tutti gli strumenti urbanistici e per il successivo rilascio delle concessioni edilizie. Si potrà derogare con specifiche diverse disposizioni contenute nelle N.T.A. del R.U. o di strumenti urbanistici attuativi, i limiti non sono mai derogabili per interventi diretti.
2. I limiti sono:
 - Superficie Territoriale
 - Superficie Fondiaria
 - Superficie Coperta
 - Superficie Utile e Superficie non residenziale
 - Superficie Permeabile
 - Rapporto di copertura
 - Indice territoriale
 - Indice fondiario
 - Volume e Volume tecnico
 - Altezza degli edifici
 - Distanza tra fabbricati
 - Distanza dai confini di zona
 - Distanza da ree pubbliche
 - Distanza dai confini di proprietà.

Per **Superficie Territoriale (St)** deve intendersi l'intera area sottoposta allo strumento urbanistico attuativo ed e' la sommatoria delle seguenti superfici:

- a) Superficie fondiaria
- b) Superficie per urbanizzazione primaria e secondaria (standard urbanistici)

Per **Superficie Fondiaria (Sf)** deve intendersi l'area corrispondente all'unita' di intervento edilizio diretto.

Per **Superficie Coperta (Sc)** deve intendersi la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese:

- Altre costruzioni annesse all'edificio principale che appoggiano a terra (porticati, logge, pertinenze, ecc.) ad esclusione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Pensiline, coperture, terrazzi, scale, aggetti ornamentali, con sbalzo superiore a ml. 1,60;

Sono comunque escluse dal calcolo della Superficie Coperta:

- a) Le gronde tradizionali;
- b) Le pensiline dei distributori carburanti e delle fermate delle autolinee;

Per **Superficie Utile e Superficie non Residenziale** si intende quanto contenuto nel D.M. 10.05.1977.

Per **Superficie Permeabile** deve intendersi l'area che consente l'infiltrazione naturale delle acque meteoriche nel sottosuolo. Contribuiscono alla riduzione della superficie permeabile, oltre la superficie coperta:

- i fabbricati seminterrati e totalmente interrati per proiezione ortogonale sul terreno;
- le aree esterne pavimentate o bitumate.

Nelle nuove costruzioni, la superficie permeabile non può essere inferiore al 25 % del lotto oggetto d'intervento; negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, non potrà essere ridotta la superficie permeabile originaria, qualora questa sia inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Nel caso si utilizzino per le aree esterne pavimentazioni filtranti, ogni mq. di esse, costituisce 0,60 mq di superficie permeabile.

Il Rapporto di Copertura (Rc) è la percentuale che esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria pertinente (Sf): $(Rc = Sc/Sf)$.

Il rapporto di copertura ove stabilito dagli strumenti urbanistici generali, è espresso dalle NTA del R.U. e deve essere sempre rispettato e verificato per ogni intervento edilizio o urbanistico.

L'Indice Territoriale(It) ove stabilito dagli strumenti urbanistici generali è espresso in mc./mq. e rappresenta, per ciascuna area o ambito fissata dal R.U., il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale. Esso si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte di territorio sottoposta ad intervento urbanistico attuativo.

L'Indice Fondiario (If) è l'indice di fabbricabilità fondiario che determina il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni singolo metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) così come definita al paragrafo specifico. $(If = V/Sf)$.

Il Volume(V) di un edificio è quello, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato, misurata dal piano d'imposta del marciapiede, fino al sovrastante piano di calpestio della terrazza agibile di copertura o all'imposta del tetto (intersezione tra l'intradosso del solaio della copertura e il muro esterno dell'edificio) che definisce l'altezza dell'edificio.

- nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa per vari piani o sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato dovrà essere calcolato come sopra definito, scomponendolo in figure geometriche semplici.

Nel computo del volume sono, altresì, da computare le parti del sottotetto avente un'altezza utile superiore a ml. 2,40.

Nel computo del volume sono esclusi:

- a) volumi tecnici così come definiti dal presente regolamento edilizio;
- b) portici, gallerie, logge, scale esterne e scale esterne chiuse tipo profferlo;
- c) allo scopo di promuovere la bioedilizia e il risparmio energetico è escluso dal computo del volume lo spessore delle murature esterne e delle coperture eccedente i 25 cm., sempre che tale accorgimento costruttivo sia riferito e complementare ad una progettazione unitaria dell'edificio diretta al risparmio energetico;
- d) volumi interrati fino al 30 % del volume dell'edificio fuori terra, purché vengano previsti accessi a tali volumi su di un unico fronte scoperto (per terreni in pendio o gradonati dovranno essere determinate le parti di edificio entro terra e fuori terra); il volume eccedente il 30% verrà conteggiato nel calcolo del volume. Tali volumi interrati possono essere realizzati anche all'interno del lotto di pertinenza per una percentuale pari ad un massimo del 10% del volume solo nel caso di depositi ed altri spazi pertinenziali alla residenza;
- e) le parti di sottotetto che non raggiungono le altezze minime per locali accessori (Snr).

I Volumi Tecnici sono quei volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze funzionali agli impianti stessi, non possono essere collocati entro il corpo dell'edificio.

Sono considerati volumi tecnici in via esemplificativa e, se interni all'edificio, di altezza massima pari a ml 2,00:

- depositi dell'acqua e/o cisterne;
- gli extracorsa degli ascensori;
- gli impianti di riscaldamento e/o di refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
- gli impianti televisivi, di parafulmine;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda e abbaini, che per esigenze di funzionalità non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- le cabine elettriche private;

- gli alloggiamenti di impianti e gruppi di misura per le telecomunicazioni, l'adduzione di energia elettrica, e dell'acqua potabile;
- le autoclavi;
- silos, serbatoi, ciminieri;
- limitatamente al recupero del patrimonio edilizio esistente, corridoi di "fuga" la cui realizzazione sia prescritta per l'osservanza della normativa per la prevenzione incendi.

Negli strumenti urbanistici attuativi potranno essere elencati o previsti volumi tecnici specifici di zona. Restano esclusi dalla nozione di volumi tecnici i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte e sottotetti abitabili, gli stenditoi chiusi.

L'Altezza degli Edifici è misurata dal piano d'imposta del marciapiede fino al sovrastante piano di calpestio della terrazza agibile di copertura o all'imposta del tetto (intersezione fra l'intradosso del solaio del tetto e muro esterno dell'edificio; la quota di realizzazione del marciapiede esterno non dovrà comunque essere superiore di cm. 40 rispetto al marciapiede pubblico (ove esistente) o al marciapiede di progetto nel caso di nuove lottizzazioni.

Nel caso in cui non venga realizzato il marciapiede, l'altezza sarà misurata dal piano di campagna, comunque pavimentato.

Non saranno computati ai fini della determinazione dell'altezza massima movimenti del filo esterno della superficie di copertura finalizzati alla realizzazione di terrazzi ricavati sul tetto.

Possono superare l'altezza massima dell'edificio, fissata dalle norme di attuazione, solo i volumi tecnici di cui alle definizioni precedenti.

Distanza tra fabbricati e' la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato, (esclusi pensiline, coperture, terrazzi, scale, oggetti ornamentali, con sbalzo non superiore a ml. 1,60, nonché i volumi tecnici così come definiti nel precedente articolo) e l'edificio prospiciente.

Per i nuovi edifici e ampliamenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante, la distanza minima tra gli spigoli dovrà essere misurata con il metodo del raggio e non dovrà essere inferiore a mt. 3,00.

Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare. In presenza di strumenti urbanistici attuativi o di programmazione la distanza tra fabbricati è definita dagli stessi in sede di planivolumetrico.

E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti sia stabilito mediante atto pubblico trascritto o scrittura autenticata e trascritta, in base al quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio (con possibilità di andare in aderenza o alla distanza minima prescritta).

E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

E' prescritto il rispetto della normativa vigente per le costruzioni in zona sismica.

Il rispetto delle distanze di m.10 tra pareti finestrate e fabbricati antistanti non si applica nei seguenti casi:

- a) quando sul confine vi è un edificio, è ammesso costruire in aderenza all'edificio stesso, rispettandone le vedute a norma del Codice Civile.
- b) ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità e per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (ad esempio sovrappassi e relative rampe, percorsi sopraelevati.);
- c) alle strutture di arredo urbano (ad esempio gazebi, pensiline, cabine, pergolati e tendoni);
- d) ai manufatti completamente interrati;
- e) alle pensiline in genere ed ai box prefabbricati a blocco a servizio di strutture di arredo stradale;

Per edifici con altezza superiore ai mt. 10,00 il distacco minimo sarà pari all'altezza del fabbricato più alto.

Distanza dai confini di zona: il corpo di fabbrica può essere costruito sul confine di zona.

Il confine di zona potrà essere superato esclusivamente da pensiline, coperture, terrazzi, scale, oggetti ornamentali, con sbalzi non superiore a ml. 1,60 e volumi tecnici.

Distanza da aree pubbliche: dalle aree pubbliche quali piazze, parcheggi, verde pubblico, aree scolastiche, ecc., valgono le distanze previste dai confini di proprietà.

Per le distanze dalle strade valgono le prescrizioni stabilite dalle N.T.A. allegate al Regolamento Urbanistico.

Per le distanze dalle strade valgono le seguenti prescrizioni:

- a) all'interno del centro abitato la distanza del fabbricato dovrà essere misurata dal confine di proprietà o, nel caso di ampliamento della sede stradale dalla previsione del R.U.;
- b) al di fuori del centro abitato la distanza del fabbricato dovrà essere misurata dal confine stradale così come definito dal D.P.R. 495/92 e successive modifiche.

Distanza dai confini di proprietà: è la misura del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà, ad esclusione di pensiline, coperture, terrazzi, scale, oggetti ornamentali, con sbalzi non superiore a ml. 1,60 e volumi tecnici e pertinenze come già precedentemente definiti.

Art. 107 - Vani sottotetto e pendenza massima delle coperture

Le falde del tetto non potranno avere pendenza superiore al 30%.

Quando il tetto é a falde, i vani ricavati nel sottotetto, qualora collegati all'unità immobiliare sottostante con una scala fissa saranno considerati vani utili e/o accessori dell'unità immobiliare se essi presentano i requisiti per essere considerati vani agibili.

Saranno in ogni caso esclusi dal calcolo del volume qualora l'altezza massima di tali locali sia inferiore a mt.2,40.

Art.108 - Area a corredo degli edifici

Qualora non sia possibile realizzare la cubatura o la superficie coperta voluta per insufficienza di area disponibile, secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, deve essere stipulato atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con i proprietari confinanti.

L'area utilizzata interamente per il raggiungimento della cubatura e della superficie coperta ammissibile in base agli indici fondiari, sia per gli edifici costruendi che per quelli preesistenti, non potrà essere inclusa in altri computi o convenzionata per altri edifici.

Qualora invece l'area disponibile permettesse una cubatura ed una superficie coperta maggiore di quella realizzata o realizzabile, la residua parte di cubatura e di superficie coperta, od una sola di esse, potrà essere realizzata su aree limitrofe, previa convenzione, qualora ciò non sia definito da una lottizzazione regolarmente approvata.

Finché esista l'edificio nella forma in cui è stato eretto, gli spazi liberi contigui esistenti, nella misura necessaria a soddisfare le norme di attuazione del piano urbanistico e del presente regolamento o che siano stati convenzionati allo scopo, anche se alienati, non potranno essere edificati, né utilizzati in altri conteggi.

In caso di demolizione e contestuale ricostruzione di edifici preesistenti, per area disponibile per il calcolo dei volumi consentiti, si intende tutta l'area di proprietà della medesima ditta proprietaria del fabbricato o di altra ditta che abbia però una continuità di funzione e di legame urbanistico nella zona interessata all'intervento ancorchè detta area su cui insisteva il fabbricato dirimendo sia divisa dall'altra proprietà interessata, da strade, fossi, o altri tipi di interruzioni di tale natura.

Art. 109 - Aggetti e sporgenze degli edifici

Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m.2,80 nonché le chiusure dei negozi e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun ingombro, rispetto al filo dell'allineamento stradale. Le chiusure in tal caso, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, compreso le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m.1,20 dal filo dell'allineamento dei fabbricati fatta eccezione per le gronde di fabbricati di particolare importanza ambientale o di carattere storico.

Le decorazioni o gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m.2,80, non potranno sporgere più di cm.10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre ad altezza superiore, potranno sporgere cm.20.

Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali, non dovrà sporgere oltre cm.5.

In ogni caso, la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i ml.2.50, mentre per gli altri aggetti non si potranno superare i ml. 1,60.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi delle vie o delle piazze e quant'altro di interesse pubblico. Dovranno essere munite di apposito condotto opportunamente incassato per lo scarico delle acque piovane. Se le pensiline sono previste con copertura a vetri, questi dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Nelle strade o piazze munite di marciapiede, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a ml.2,20.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m.2,20, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località ed il libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

Art. 110 – Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni ai fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o di progetto, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali si aprono finestre di vani di abitazione.

Art. 111 - Passaggi laterali

I passaggi laterali sono ammessi soltanto per le zone A) che servono di comunicazione tra la strada ed un cortile o tra due cortili regolamentari e dai quali prendano necessariamente aria e luce locali di abitazione, anche temporanea.

Nelle rimanenti zone il passaggio laterale deve configurarsi come distacco fra i fabbricati e quindi deve assoggettarsi alle prescrizioni di cui alle N.T.A. del R.U..

Nel caso di edifici a schiera ad L il passaggio tra i due blocchi deve configurarsi come distacco disciplinato con il metodo della curvatura di raggio ml. 3,00.

Art. 112 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà

Per i cortili, le chiostrine ed i passaggi laterali o zone di distacco da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le norme di zona, ferma restando la massima altezza che potranno raggiungere le costruzioni dai confini e fra di loro, in rapporto alla loro stessa altezza.

Solo nel caso di servitù di prospetto già acquisite, si dovrà tenere conto delle murature esistenti.

Le aree dei cortili o spazi fra edifici confinanti, appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costruire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario per le distanze, come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, ma ciò alla condizione che venga conclusa tra i confinanti, ed a loro spese, una convenzione da trascrivere sui registri ipotecari con l'intervento del Comune, tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata né estinta.

Art. 113- Strade

A) - Strade private:

È possibile realizzare una strada privata con lo scopo di collegare proprietà ed edifici esistenti con strade pubbliche, generalmente al di fuori del centro abitato a condizione:

- a) - di provvedere a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla sua manutenzione e pulizia, alla sua illuminazione notturna in corrispondenza dei fabbricati esistenti nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle nere;
- b) - all'osservanza di tutte le condizioni imposte dal presente regolamento e di quelle che in ogni singolo caso, l'Autorità Comunale riterrà opportuno adottare;
- c) - di esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti a cose o persone nell'esercizio del transito;
- d) - di riconoscere al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture dell'acqua potabile, fognature, linee elettriche, ecc.;
- e) - di installare in corrispondenza dell'accesso alla strada pubblica, un cancello.

Le strade private inoltre, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 5,00.

B) - Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazioni o convenzioni nelle zone di sviluppo degli abitati.

Quando uno o più privati intendono realizzare, in conformità delle previsioni urbanistiche opere di urbanizzazione primaria, oppure anche parziali attuazioni delle stesse, devono chiedere la relativa concessione all'Amministrazione comunale che potrà rilasciarla soltanto dopo che i richiedenti abbiano adempiuto alle disposizioni e agli obblighi della convenzione stipulata con il Comune.

La concessione potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia regolarmente stipulato con il Comune la predetta convenzione con atto pubblico da trascrivere a spese del richiedente stesso, nel quale il concessionario si assuma i seguenti altri oneri:

- a) l'obbligo di provvedere, a sue complete spese, alla costruzione completa delle opere di urbanizzazione primaria relative alle strade previste nella lottizzazione, oppure l'urbanizzazione di quelle strade per le quali ne chiedi la parziale attuazione secondo lotti ben definiti; la loro sistemazione, manutenzione, nettezza e illuminazione notturna permanente, nei modi e con l'orario stabilito dal Comune per le strade pubbliche viciniori, fino alla cessione dell'opera al Comune nei termini della convenzione allegata alla lottizzazione;
- b) costituisca sulle strade la servitù di pubblico passaggio;
- c) si impegni ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità Comunale ritenga opportuno adottare, indipendentemente anche le clausole della convenzione disposta per la lottizzazione;
- d) esoneri il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose ed alle persone in conseguenza della costruzione ed uso delle strade da parte del pubblico;
- e) riconosca al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo, di impiantare altre opere pubbliche, ed eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli edifici esistenti o di nuova costruzione, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada, qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune.
- f) riconosca al Comune alcun impegno di classificare la strada come pubblica e di iscriverla nell'elenco delle strade comunali fino ai termini stabiliti per l'attuazione totale della lottizzazione, si impegni a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi, anche prima dei termini a richiesta dell'autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali, provvedendo il Comune, da allora in poi, alla completa manutenzione od a quant'altro necessario per il completo funzionamento della strada stessa. In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascrivere con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del concessionario.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale non sia ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione ed in particolare, non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile, ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine, affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale si provvederà

d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da parte del concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la costituzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Le strade private dovranno:

- a) essere coordinate alla pubblica rete esistente o a quella di altre adiacenti lottizzazioni, tenendo conto del futuro sviluppo della rete, secondo le previsioni generali del piano urbanistico, dei piani particolareggiati o di lottizzazione già approvati. Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, acquedotto ecc. i marciapiedi e le sovrastrutture.
- b) avere la larghezza conforme a quella prevista dal piano urbanistico e delle sue norme o dei piani particolareggiati o di lottizzazione approvati. Detta larghezza, compresa quella dei marciapiedi non dovrà essere inferiore in ogni caso a:
 - ml. 10,00 per le zone residenziali;
 - ml. 12,00 per le zone artigianali, commerciali e produttive.
- c) avere il marciapiede uniformato ai tipi e alle dimensioni adottati dal Comune, secondo le norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato d'appalto per le opere stradali in vigore, nonché alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà opportune.
- d) il raccordo o innesto con la strada comunale idoneo e nel caso di innesti su strade statali, regionali, provinciali o comunali, il progetto relativo dovrà essere approvato dagli organi competenti.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituisce impegno alcuno per la sua classificazione fra le strade pubbliche.

Le strade private sono chiuse al pubblico transito, sono soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici.

Quando le strade private sono ammesse al pubblico transito, anche provvisorio, queste resteranno soggette alle norme di pulizia stabilite dalle leggi ed ordinanze per le strade pubbliche.

A cura e spese del concessionario, la strada privata, sia essa aperta o chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la sua denominazione assegnata dal comune con apposita deliberazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale.

PARTE VII° - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art.114 - Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il PRG si attua attraverso gli strumenti urbanistici attuativi e gli interventi diretti.

Art.115 - Standard urbanistici

Riferimento legislativo: DM 2 aprile 1968 N.1444

1. Gli standard urbanistici sono definiti dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 n.1444 e si applicano sull'intero territorio comunale sulla base delle indicazioni previste dalle zone o ambiti del P.R.G.
2. La verifica degli standard è obbligatoria per ogni strumento urbanistico, sia variante al R.U. sia piano attuativo.
3. Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi insediati e da insediare, si assume il valore di 140 mc. per abitante, salvo diverso valore indicato nel R.U..

Art.116 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione sono quelle previste dalla normativa nazionale e/o regionale e sono standards urbanistici ai sensi dell'articolo precedente.

Art.117 - Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento attuativo si applica l'intervento diretto.
2. Ogni intervento diretto, ad eccezione delle opere non soggette ad alcun adempimento, è subordinato all'atto abilitante relativo all'opera o all'intervento da realizzare definito nel presente regolamento edilizio e, ove previsto, al versamento del contributo per le opere di urbanizzazione e costo di costruzione .
3. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati, alle condizioni previste dal presente Regolamento Edilizio e dalla legislazione vigente.
4. Gli interventi delle Amministrazioni Statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29 della legge 17.8.1942 n.1150 e dall'art.81 del D.P.R. 24.7.1977 n.616., L.R. n. 52/99 e loro successive modifiche ed integrazioni.
5. Quando l'Amministrazione Comunale ritenga di dover stabilire un rapporto convenzionato con il privato al fine di realizzare opere di interesse pubblico la concessione edilizia sarà accompagnata da un atto convenzionale;
6. L'atto convenzionale previsto al comma precedente può definire tempi maggiori rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici concessionati.

Art.118 - Strumenti urbanistici attuativi

1. Gli strumenti urbanistici attuativi del Piano regolatore generale sono:
 - Piano particolareggiato P.P.;
 - Piano di lottizzazione P.d.L.;
 - Piano di edilizia economica e popolare P.E.E.P.;
 - Piano degli insediamenti produttivi P.I.P.;
 - Piano di Recupero P.d.R.;
 - Programma Attuativo di miglioramento agricolo ambientale P.M.A.A.
2. I contenuti di ogni strumento sono definiti dalle leggi nazionali e regionali e pertanto suscettibili di modifiche ed adeguamenti.

Art.119 - Convenzione urbanistica

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista :

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota parte del comparto per aree necessarie ad opere di urbanizzazione secondaria, se previste;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del piano attuativo, se previste;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la tesoreria comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione primaria;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi la somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art.120 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Qualora scaduto il termine di validità della concessione a lottizzare, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo parziale della cauzione può avvenire su attestazione del Responsabile del Servizio Tecnico e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del lottizzante.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su attestazione del Responsabile del Servizio Tecnico a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

PARTE VIII – DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE TITOLO I

Art. 121 – Sanzioni

1. Mancato rispetto degli obblighi specificatamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta, quando la legge o altri regolamenti comunali non dispongano diversamente, l'applicazione della sanzione amministrativa da € 25,00 a € 500,00, e comunque da quanto disposto dal "Regolamento comunale per l'applicazione delle sanzioni amministrative" a seconda della gravità e comunque in riferimento agli specifici provvedimenti comunali.
2. Potrà inoltre essere ingiunta l'esecuzione dei lavori necessaria alla manutenzione, al decoro, all'adeguamento o ripristino e in caso di inottemperanza potrà procedersi d'ufficio a spese dei trasgressori.

Art.122 – Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti.

Le norme del presente regolamento non esimono dall'osservanza di altre norme di legge o regolamenti vigenti.

Art.123 – Norme transitorie e finali. Entrata in vigore

1. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai piani attuativi, limitatamente ai parametri edilizi espressamente contenuti nel suddetto piano, presentati prima della sua entrata in vigore nonché alle opere già state autorizzate. Tali progetti e piani attuativi rimangono quindi, sottoposti alla disciplina precedente a meno che gli interessati non richiedano esplicitamente l'applicazione delle norme di cui al presente regolamento.
2. Il presente regolamento entra in vigore il primo giorno successivo alla sua seconda pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune, a norma del vigente Statuto Comunale.