

COMUNE DI AVOLA

(PROV. SIRACUSA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

modificato ed integrato a seguito e per effetto dei seguenti provvedimenti:

D.Dir. n. 425 del 08/04/2003; D.D.G. n. 247 del 19/05/2010).

PARTE I: NORME GENERALI

Avvertenza

Essendo il contenuto ed i limiti del R.E. fissati dall'art. 33 della L. 1150/42, indicazioni di altra natura vanno rinviati alle specifiche condizioni di legge affinché eventuali discrasie o riferimenti non aggiornati non comportino confusione o divergenza interpretativa. Pertanto, qualora dovessero emergere divergenze tra il R.E. e le specifiche norme di legge dovranno risolversi a favore di queste.

Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da eseguire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Costituiscono interventi le opere che comportano trasformazione urbanistica e/o edilizia del territorio, le opere eseguite su costruzioni e manufatti esistenti, le opere di qualsiasi genere, anche minori, ricorrenti o temporanee, che siano tali da trasformare od alterare l'area preesistente, l'aspetto delle costruzioni e l'assetto dell'ambiente.

Chi intende attuare un intervento, ha l'obbligo a seconda dei casi, di farne tempestiva denuncia al Sindaco oppure di chiedere allo stesso, presentando una idonea documentazione, una concessione edilizia oppure un'autorizzazione alternativa o concorrente, a norma e per gli effetti delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Per le opere pubbliche di competenza di Enti istituzionalmente preposti alla loro realizzazione viene rilasciato dal Sindaco, sentiti gli Uffici competenti, apposito visto di conformità ai sensi dell'art. 9 legge reg.le 31-3-72 n. 19 e successive modificazioni.

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si osservano le norme poste dalle vigenti Leggi Urbanistiche Nazionali e Regionali, le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune, le norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari nonché le norme di altri Regolamenti nel Comune, attinenti la materia purché non in contrasto.

Si applicano, altresì, su tutto il territorio comunale, le norme tecniche di edilizia antisismica contenute nella legge del 2-2-74 n. 64 e nei D.M. 24-1-86, 20-11-87 e 16-01-96 in virtù delle quali l'efficacia delle concessioni edilizie rimarrà subordinata al nulla osta del Genio Civile sul progetto sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Comunale.

Qualsiasi norma di Regolamenti Edilizi preesistenti si intende abrogata.

Art. 2 - Concessione edilizia

Il Sindaco, previo parere consultivo della Commissione Edilizia, rilascia l'apposita concessione edificatoria.

La determinazione del Sindaco sulle domande di concessione deve essere notificata all'interessato tramite gli Uffici competenti.

Art. 3 - Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune per assicurare la rispondenza alle norme della presente legge e dei regolamenti, alle prescrizioni del P.R.G. ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edificatoria. Esso si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali ed ogni altro modo di controllo che riterrà opportuno adottare.

Art. 4 - Potere di deroga

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater legge urbanistica 17-8-42 n. 1150 e successive modificazioni, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.I. 2-4-1968 n. 1444, e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21-12-1955 n.1357 e seguenti modificazioni.

Art. 5 - Sospensione e demolizione di opere difformi dal P.R.G.

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione debbono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con apposita ordinanza.

In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che li utilizzerà ai fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica. L'acquisizione si effettua con l'ordinanza motivata del Sindaco. L'ordinanza è vidimata e resa esecutiva da Pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Contro l'ordinanza del Sindaco può essere presentato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio. Tutta la materia è retta dall'art. 15 della legge 28-1-1977 n. 10 "Norme per l'edificazione dei suoli".

Art. 6 - Esame delle richieste di concessione edilizia

Sulle richieste di concessione edilizia, ivi comprese le procedure D.I.A., è dovuto al Comune un costo di istruttoria. Tale costo, che non potrà essere superiore a € 1.000,00 (Euro mille/00) e non inferiore € 50,00 (Euro cinquanta/00), è determinato in € 0,50 (Euro zero/50) per ogni metro quadrato di superficie coperta complessiva (sommatoria delle superfici coperte di ciascun piano dei vari corpi di fabbricati, piani sottotetto qualora accessibili e pertinenze compresi).

Sulle richieste di autorizzazione edilizia, ivi comprese le procedure D.I.A., è dovuto al Comune un costo di istruttoria nella misura di € 25,00 (Euro venticinque/00)

Sulle richieste di concessione edilizie e di autorizzazioni edilizie, i costi di istruttoria per gli anni successivi saranno assoggettati alle variazioni ISTAT.

Sulle richieste di approvazione di strumenti attuativi (Piani di Lottizzazione), è dovuto al Comune un costo base di istruttoria nella misura di € 400,00 (Euro quattrocento/00), aumentato di € 10000 (Euro cento/00 per lotto previsto nel piano).

*L'importo dovuto per i costi di istruttoria di cui ai superiori commi dovrà essere versato **su apposito** c/c postale **e/o bancario** intestato al "Comune di Avola" con la seguente causale "costo istruttoria pratica edilizia", e la relativa ricevuta, in originale, dovrà allegarsi alla richiesta al momento della presentazione al protocollo generale del Comune.*

*Le somme come sopra accreditate saranno introitate a cura dell'Ufficio di Ragioneria del Comune su apposito capitolo **di entrata**. Il cinquanta per cento di dette somme sarà destinato all'Area 2 Settore Urbanistica **attraverso la istituzione di appositi capitoli di spesa, di cui uno di parte corrente e uno di parte capitale la cui quantificazione sarà affermata in relazione alle esigenze dei servizi anzidetti.***

Le richieste di Concessione Edilizia devono essere istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo il numero progressivo di acquisizione e trasmesse con lo stesso ordine alla Commissione Edilizia salvo che non si tratti di opera pubblica o di opere, anche private, per le quali ricorrono motivi d'urgenza.

L'istruttoria delle pratiche dovrà essere completata entro 60 giorni dalla presentazione, compatibilmente con gli altri impegni dell'Ufficio e con la disponibilità di personale.

Qualora sia necessaria la presentazione di ulteriori elaborati, l'Ufficio ne farà immediata richiesta scritta alla Ditta.

Non appena definita la pratica sarà trasmessa, per l'esame, alla Commissione Edilizia.

Art. 7 -Procedure per l'esame dei progetti e pareri

Tutti i progetti di trasformazione urbanistica o edilizia soggetti al rilascio della Concessione Edilizia, vanno sottoposti, obbligatoriamente al preventivo esame, per quanto di loro competenza, ai sensi delle norme legislative e regolamenti vigenti, dei seguenti Organi:

1 - Obbligatoriamente:

- a) Ufficio Tecnico Comunale,
- b) Ufficiale Sanitario;
- c) Commissione Edilizia Comunale.

2 - Per il nulla-osta di legge, se ed in quanto prescritti:

- a) Comando Vigili del Fuoco;
- b) Soprintendenze Competenti;
- c) Commissione Provinciale per la Tutela dell'Ambiente (C.P.T.A.).

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

Art. 8 - Compiti e funzioni della commissione edilizia comunale

Per il controllo e la disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici, è istituita la Commissione Edilizia Comunale, quale organo ordinario di consulenza dell'Autorità Comunale per i progetti e le questioni di interesse architettonico, edilizio ed urbanistico.

Compiuta l'istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la Commissione Edilizia esprime il parere obbligatorio ma con valore consultivo sotto l'aspetto tecnico, urbanistico, igienico-sanitario, edilizio, artistico, paesaggistico:

- 1) su tutte le opere e le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, ivi compreso le varianti al PRG, i piani attuativi, i piani particolareggiati di esecuzione e le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- 2) sui progetti delle opere soggette a concessione edificatoria;
- 3) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- 4) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- 5) sulle opere pubbliche o di interesse pubblico, giusto art. 6 della L.R. 19/1972 e succo.;
- 6) su ogni richiesta di Concessione Edilizia o rinnovo su essa;
- 7) su ogni altro specifico adempimento previsto da leggi e regolamenti;
- 8) su ogni altro argomento edilizio e/o urbanistico che il Sindaco intende sottoporre al parere della Commissione Edilizia Comunale.

Esprime inoltre parere:

- 9) sui monumenti da erigere nel cimitero;
- 10) su tutte le opere e gli argomenti relativi a:
 - 1) edilizia privata e pubblica;
 - 2) viabilità;
 - 3) estetica;
 - 4) archeologia;
 - 5) salvaguardia dei suoli;
 - 6) conservazione e tutela dell'ambiente.

La Commissione ha sempre la facoltà di richiedere tutte le indicazioni ed i chiarimenti che crede necessari.

Nel dare il parere la CEC può indicare le modifiche che reputa necessario vengano apportate ai progetti esaminati e solamente se detti progetti non rispondano alle esigenze del presente regolamento.

Nei casi di difficile interpretazione dei grafici la CEC ha il dovere di sentire il Progettista.

Sono di competenza della CEC i pareri di cui all'art. 6 della L.R. 31-3-1972 n. 19 in materia di repressione delle violazioni edilizie.

La Commissione Edilizia Comunale esprime parere sulla conformità delle opere proposte alle norme vigenti, nonché sugli aspetti edilizi, urbanistici ed architettonici dell'opera progettata.

Art. 9 - Composizione e durata della commissione edilizia comunale

La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

A) Membri di diritto:

1. Il Sindaco (Presidente);
2. Assessore all'Urbanistica (primo vicepresidente);
3. Assessore ai Lavori Pubblici (secondo vicepresidente);
4. Ingegnere capo *Area* lavori pubblici o suo delegato;
5. Capo *Area* urbanistica o suo delegato;
6. Ufficiale sanitario o suo delegato;
7. Dirigente ufficio legale o suo delegato;
8. Comandante provinciale dei Vigili del fuoco o suo delegato;

B) Membri elettivi:

9. Tre consiglieri comunali di cui almeno uno in rappresentanza della minoranza.
10. Sette tecnici liberi professionisti in modo tale da rappresentare gli ingegneri, gli architetti, gli agronomi, i geologi, i periti industriali* ed i geometri che operano in ambito locale, scelti dal Sindaco su terne segnalate dai rispettivi ordini o collegi professionali;
11. Due tecnici*, di cui uno delegato dalla Soprintendenza ai BB.CC. e AA. di Siracusa e l'altro dall'Ufficio del Genio Civile di Siracusa.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio. Esso sostituisce a tutti gli effetti qualsiasi parere di amministrazione attiva o corpi consultivi, i cui delegati integrano la commissione medesima.

Qualora alle sedute della stessa non siano presenti o non esprimano il loro parere le autorità competenti in ordine alle specifiche materie, il sindaco o suo delegato assegna alle stesse un termine non inferiore a quindici e non superiore a quarantacinque giorni affinché esprimano il loro parere.

Qualora i soggetti che integrano la commissione edilizia esprimano motivato parere negativo sul progetto, l'approvazione tecnica dello stesso si intende negata.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, senza diritto di voto, anche tre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Tra gli esperti devono intendersi compresi ingegneri, architetti, geometri, avvocati e procuratori legali, funzionari direttivi di amministrazioni statali regionali, centrali e locali, che abbiano specifica conoscenza nel campo del diritto urbanistico.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione un dipendente del Dipartimento di Urbanistica, all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere controfirmati da tutti i membri presenti alle riunioni. Detto dipendente non ha diritto al voto.

I membri elettivi non possono durare in carica più di cinque anni consecutivi e decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo, a tre sedute ordinarie consecutive.

La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

* *soggetti che integrano, ai sensi dell'art. 10 della LR 25/97, la commissione edilizia*

Art. 10 - Riunioni della commissione edilizia comunale

La Commissione Edilizia Comunale si riunisce nella residenza Municipale ordinariamente due volte al mese -ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario- e procede all'esame delle pratiche secondo l'ordine di trasmissione.

La Commissione Edilizia Comunale è convocata dal Presidente con invito scritto o telegrafico con preavviso di almeno ventiquattro ore.

Per la validità delle riunioni deve essere presente la maggioranza dei membri aventi diritto di voto, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti: in caso di parità prevale il voto del Presidente della Commissione stessa.

Qualora lo ritenga necessario, la Commissione Edilizia Comunale può convocare il richiedente e/o il progettista per avere chiarimenti su progetti sottoposti al suo esame.

Il Presidente può designare, quando lo ritiene opportuno, tra i Commissari i relatori su determinati progetti.

Delle riunioni deve essere redatto dettagliato verbale a cura del Segretario.

Il verbale deve contenere la motivazione del parere espresso i voti riportati, quelli favorevoli, quelli contrari, e gli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

Il Segretario della Commissione Edilizia Comunale deve curare l'inserimento, nel fascicolo di ogni richiesta di Concessione Edilizia, di un estratto del verbale contenente il parere della Commissione Edilizia e la motivazione di questo rispetto alla richiesta stessa.

I membri della Commissione non devono partecipare all'esame di progetti per opere ricadenti su area e/o alla cui progettazione ed esecuzione sono comunque interessati.

Non può inoltre partecipare, pena la nullità del parere espresso, il componente che sia parente del progettista o del titolare della concessione entro il terzo grado o che abbia interessi al progetto in discussione od alla sua esecuzione.

Art. 11 - votazione all'interno della C.E.C, poteri istruttori e competenze

Dopo aver acquisito il parere reso dall'U.T.C. in sede di istruttoria, la C.E.C. esprime il proprio parere per votazione e a maggioranza che deve essere verbalizzato in apposito registro. Gli eventuali motivi di divergenza tra i suoi componenti devono essere verbalizzati. In sede di votazione, nel caso di parità di giudizio, prevale quello del Presidente.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia viene annotato anche sugli elaborati del progetto con la dicitura "esaminato dalla commissione edilizia" con la data ed il numero d'ordine della riunione e con l'indicazione del parere: "FAVOREVOLE o CONTRARIO".

Prima di esprimere il parere la C.E., a maggioranza dei commissari presenti, può deliberare di effettuare sopralluoghi, sentire il richiedente, il progettista oppure invitare gli stessi a fornire chiarimenti e produrre documenti.

Il parere negativo espresso dalla C.E. deve essere motivato specificatamente e non generico.

Ai componenti eletti della C.E.C. spetta, oltre al rimborso delle spese sostenute, anche un gettone di presenza nel rispetto delle disposizioni vigenti.

Art. 12 - Opere soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Sono soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione, tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, secondo le disposizioni delle vigenti norme di legge.

Sono inoltre soggette a semplice autorizzazione edilizia le trasformazioni di lastrici solari in coperture a falde inclinate a condizione che non comportino aumento delle superfici utili e dei volumi preesistenti, che la falda abbia un'inclinazione non superiore al 35 %, che non prevedano la realizzazione di ambienti sottotetto abitabili e che *le altezze utili interne, massima e minima, non siano superiori rispettivamente a*

ml. 3,00 e 1,00. Con riferimento all'estradosso della struttura di copertura piana, che costituisce il livello di calpestio grezzo del sottotetto, è consentito un rialzamento non superiore a cm 10,00 per le opere di finitura e posa della pavimentazione.

Sono inoltre soggette ad autorizzazione edilizia le pertinenze di fabbricati esistenti, quali tettoie aperte su due lati e pergolati.

La realizzazione di posti macchina e di garage è soggetta ad autorizzazione edilizia quando essi non comportano la costruzione di nuove superfici o di nuovi volumi edilizi, o quando se ne prevede l'esecuzione in locali interrati o nei porticati preesistenti ubicati al piano terra. Qualora le opere in questione comportano la modifica della sagoma di un fabbricato preesistente o la realizzazione di un volume ex novo, con eventuale realizzazione in distacco o in aderenza rispetto al fabbricato principale, si renderà necessario richiedere la Concessione edilizia.

Le legnaie, ed altri locali tipici della conduzione dei fondi agricoli, sono soggette alle norme di cui al precedente comma.

Art. 13 - Lavori eseguibili d'urgenza

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

Art. 14 - Domande di concessione ed autorizzazione e documentazione a corredo

Possono chiedere la concessione o l'autorizzazione edilizia gli aventi titolo.

Alla suddetta richiesta, redatta in carta legale ed indirizzata al Sindaco, *oltre alla ricevuta in originale dell'avvenuto versamento della somma per costo di istruttoria*, devono essere allegati, in cinque copie, i seguenti elaborati:

- a) Stralcio in scala 1:2.000 dello strumento urbanistico vigente;
- b) Stralcio in scala 1:2.000 del rilievo aerofotogrammetrico;
- c) Planimetria quotata dello stato di fatto, in scala non inferiore 1:500, estesa per un raggio tale da consentire la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- d) Planimetria di progetto del lotto, in scala non inferiore 1:500, con indicazione delle nuove costruzioni, della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati; dovranno altresì essere rappresentate le distanze da edifici vicini e dalle eventuali zone di rispetto quali: discariche, aree cimiteriali, pozzi trivellati ad uso potabile, sorgenti di onde elettromagnetiche (elettrodotti, emittenti radiotelevisive, antenne per telefonia mobile, ecc)
- e) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali (una longitudinale ed una trasversale), quotate in corrispondenza dell'edificio ed estese a monte e a valle dello stesso per almeno ml. 10,00 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la sistemazione; il tutto in scala non inferiore ad 1:100.

Gli elaborati devono inoltre evidenziare la destinazione d'uso dei singoli vani in stato di fatto e in progetto, il rapporto apertura/superfici dei singoli vani, l'altezza utile interna dei singoli vani, il rapporto superficie di base/superficie laterale nell'eventualità che esistano cortili o chiostrine e quant'altro relativo all'art. 33 del R.E.C.

- f) Schemi dettagliati di allaccio alle reti idriche e fognarie alle rispettive reti comunali, o documentazione di soluzioni alternative, redatti in scala adeguata, e corredati di autorizzazione all'allaccio;
- g) Elaborati e dichiarazioni di cui alla L.N. 13/89 e relativo regolamento di attuazione (abbattimento barriere architettoniche);

- h) Dati metrici dello stato di fatto e dell'intervento in progetto, quali: densità edilizia, rapporto di copertura, altezza massima, ecc;
- i) Documentazione fotografica;
- l) Relazione di uno studio geologico che evidenzia la fattibilità dell'intervento sia riguardo alle condizioni di stabilità del sito in senso lato sia ai rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi ed alla loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione. Inoltre, nelle aree non servite da pubblica fognatura, lo studio dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idrogeologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI 4 febbraio 1977. Detto studio geologico dovrà, altresì, essere eseguito anche a supporto di opere soggette ad autorizzazione edilizia quali scavo di pozzi, sbancamenti ed opere di rinterro che incidano significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, con esclusione dei lavori di manutenzione degli edifici. Sono, dunque, escluse dall'obbligo della relazione geologica solo gli interventi sulle costruzioni che non comportano la realizzazione di opere soggette alla normativa sismica e/o non modificano la qualità e la quantità degli scarichi civili e/o industriali già autorizzati, che non recapitano nelle pubbliche fognature e/o non apportano modifiche delle modalità di smaltimento degli stessi.
- m) *Relazione tecnica di valutazione d'impatto acustico (ai sensi dell'art. 8, comma 4 e successivi, Legge 447/1995), qualora necessaria, e relazione tecnica di valutazione previsionale del clima acustico (ai sensi dell'art. 8, comma 2 e successivi, Legge 447/1995), qualora necessaria, redatte entrambe a firma di un tecnico competente in acustica (ai sensi dell'art. 2 della medesima Legge 447/95).*

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i lati esterni ed interni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelli totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote numeriche.

Le istanze di concessione o autorizzazione non complete di tutti gli elaborati ed i dati sopra evidenziati non potranno essere istruite dall'U.T.C. fino a quando non saranno integrate in ogni parte.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere, inoltre, corredato da una relazione con la descrizione della struttura portante, dei materiali e dei colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati. Nella relazione dovranno essere specificati i materiali che saranno adoperati per la coibentazione delle pareti esterne dell'edificio in conformità del contenimento dei consumi energetici.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21x29,70.

Nei progetti di ristrutturazione, ampliamento o restauro saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere. I progetti di zone a verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.

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

Alla domanda dovrà quindi seguire la documentazione dell'avvenuta denuncia delle opere edili da approvarsi da parte del Genio Civile.

L'Amministrazione comunale rilascerà una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultano il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 15 - Distanze dai fili stradali, dai confini e fra le costruzioni

Le distanze minime in ciascuna zona omogenea del P.R.G. sono stabilite dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

Nelle zone omogenee B, dove è ammessa la Concessione Edilizia singola, la distanza minima dai confini non deve essere inferiore ad 1/3 dell'altezza massima prevista per la zona ed in ogni caso non minore di ml. 5,00. Inoltre la distanza minima fra le costruzioni non deve essere inferiore ai 2/3 dell'altezza massima per

la zona ed in ogni caso non minore di ml. 10,00, salvo il caso che le costruzioni sorgano in aderenza e fatte salve le distanze maggiori dovute ad edifici preesistenti.

Inoltre la distanza minima di ml. 10,00, qualunque sia l'altezza degli edifici, può essere consentita nei seguenti due casi.

1) quando gli edifici si fronteggino per una limitata ampiezza, e comunque per un fronte non superiore a ml. 12,00.

2) quando si tratti di pareti non finestrate.

*Per le sopraelevazioni, riguardanti edifici già regolarmente assentiti anche con titoli edilizi in sanatoria, è consentita deroga sul rispetto delle distanze, compreso quella dai confini, semprechè le sopraelevazioni medesime possano realizzarsi nel rispetto della normativa tecnica vigente per le zone sismiche, **previo accordo convenzionato con il proprietario confinante, stipulato nelle forme di legge, registrato e trascritto presso la Conservatoria degli atti immobiliari ed allegato ai documenti della richiesta di concessione edilizia.***

Art. 16 - Altezza delle costruzioni

Le altezze massime per ciascuna zona omogenea del P.R.G. sono stabilite dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari. Esse inoltre devono soddisfare anche le prescrizioni delle vigenti Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche.

Le altezze come sopra determinate non possono comunque superare i limiti massimi imposti dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari.

L'altezza delle costruzioni, in corrispondenza di ciascun fronte delle costruzioni, misurata sul piano del fronte stesso, è data dalla differenza fra la quota dell'estradosso del piano della copertura e la quota media del piano di marciapiede stradale ovvero, nel caso di costruzioni arretrate, la quota media del terreno circostante dopo la sistemazione aumentato di 15 cm.

Nel caso di copertura a tetto per quota dell'estradosso del piano della copertura si intenderà la quota d'imposta del tetto stesso, cioè l'intersezione fra il piano della parete verticale ed il piano della copertura stessa.

Nel caso di copertura a tetto inoltre la pendenza dello stesso non potrà essere superiore al 35 %.

La larghezza della strada si determina con la media fra le normali rilevate in corrispondenza degli estremi del prospetto da edificare nelle parti più vicine al filo stradale, senza tenere conto delle maggiori ampiezze dovute ad arretramenti delle costruzioni frontistiche ovvero all'incontro fra le dette normali con strade larghe trasversali.

Nel caso di strade o di terreni in pendenza, l'altezza massima è riferita al punto mediano del prospetto.

Non è consentita l'edificazione di corpi di fabbrica aggettanti (tipo bow-windows) oltre l'allineamento stradale.

Potrà superarsi l'altezza consentita per le diverse larghezze stradali, costruendo in ritiro un piano attico, a condizione che sia arretrato dal filo esterno della costruzione di una distanza pari all'altezza del piano attico stesso e purché l'altezza complessiva della costruzione non superi quella massima stabilita dagli strumenti urbanistici generali e particolari.

Art. 17 - Definizione della superficie e del volume delle costruzioni

Ai fini della verifica del rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria previsti per le singole zone omogenee del P.R.G. la superficie lorda delle costruzioni si deve determinare come sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano fuori terra, al netto di: scale, androni, vani ascensori, logge, loggiati, verande, ballatoi, corpi tecnici al di sopra del piano di copertura e porticati a piano terra. Dette superfici, fino ad un massimo del 40 % del rapporto di copertura consentito per le singole aree omogenee di P.R.G., non vanno computate ai fini dell'utilizzazione fondiaria delle zone stesse. *Qualora invece superino tale limite la parte eccedente andrà computata per intero.*

Analogamente ai fini della verifica del rispetto dei corrispondenti indici di densità fondiaria, il volume

lorde delle costruzioni si deve determinare come sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano, come sopra computate, moltiplicate per le rispettive altezze compreso lo spessore del solaio e non tenendo conto, per il piano terra, dell'eventuale rialzo dal piano di campagna eccedente la misura di cm. 25, sempre che non esistano piani seminterrati. Qualora invece siano presenti piani seminterrati l'altezza di cui sopra va riferita alla quota della sistemazione esterna.

Ai fini dell'utilizzazione fondiaria e fabbricabilità fondiaria, come sopra definite vanno altresì scorporate dal computo della superficie lorda e del volume lordo i corpi tecnici a piano terra o a piano interrato in aggiunta a quelli sopra definiti e precisamente i vani caldaia e autoclave e quelli al di sopra del piano di copertura strettamente necessari per la realizzazione di impianti a pannelli solari e quella a piano cantinato a stretto servizio delle singole abitazioni ed aventi superficie non superiore a mq 6. Le superfici dei locali di cui al punto precedente devono avere estensione congrua e mai maggiore di quella strettamente necessaria.

Come pure vanno scorporate dal conteggio le superfici ed il volume destinati a parcheggio di esclusivo uso condominiale trascritto nelle forme di legge nella misura non superiore a 1/10 della cubatura utile lorda abitabile se a piano terra, mentre qualora detti volumi e superfici siano previsti in piani cantinati o seminterrati vanno scorporati per intero, pur se eccedono la quantità minima di 1/10 come sopra definito ed in tal caso non verranno scorporati eventuali altri volumi e superfici con tale destinazione prevista a piano terra.

Nel computo delle superfici lorde e dei volumi lordi, come sopra definiti sono esclusi quelli dei piani seminterrati e/o cantinati destinati a parcheggio condominiale, depositi, archivi.

Art. 18 - Parcheggi

Se non altrimenti disposto dalle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici generali e particolari, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato di superficie netta per ogni dieci metri cubi del volume lordo delle costruzioni.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone omogenee B del P.R.G., se non altrimenti disposto, la superficie da destinare a parcheggio può essere ridotta a metà per la quota relativa al volume lordo preesistente, mentre va rispettata per intero per la parte di volume lordo eccedente.

Gli interventi relativi ai parcheggi ed alle autorimesse debbono osservare le disposizioni del Decreto del 20-11-81 G.U. n° 333 del 3-12-81.

Negli edifici costruiti è ammessa l'utilizzazione della superficie coperta per la realizzazione di parcheggi collettivi o di box singoli. In tal caso la superficie massima consentita per ogni alloggio non potrà superare il 25 mq.

Nel caso di edifici privi di "pilotis", o la cui area coperta è insufficiente per i parcheggi collettivi, potranno essere realizzati interrati nelle aree di pertinenza degli edifici, fermo restando la tipologia della sistemazione esterna.

Negli interventi costruttivi oggetto di richiesta di concessione edilizia, con esclusione di quella in sanatoria sia essa speciale od a regime, la consistenza del parcheggio, limitatamente all'entità minima da vincolare con tale destinazione, non concorre alla determinazione degli oneri concessori.

Art. 19 - Handicap

Per tutte le costruzioni occorrerà dimostrare il rispetto delle prescrizioni di cui alla L. N. 13/89 ed al relativo regolamento d'attuazione. In assenza di tale dimostrazione i relativi progetti non potranno essere esitati dall'U.T.C.

Art. 20 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti, compatibilmente con la disponibilità di organico, sarà compiuta, entro 30 giorni dagli Uffici Comunali competenti.

Entro tali termini potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti integrativi. La presentazione della predetta documentazione comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

Prima dell'approvazione da parte della Commissione Edilizia verrà richiesta, da parte dell'Amministrazione Comunale il parere favorevole, se di competenza, alla Soprintendenza ai Monumenti. Acquisito detto parere il progetto potrà essere trasmesso alla C.E.

Art. 21 - Concessione edificatoria

L'ufficio comunale competente, all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia, rilascia una certificazione di ricevimento, comunicando all'interessato il nome del responsabile del procedimento. Eventuali integrazioni documentali devono essere richieste dall'ufficio nei successivi trenta giorni. In questo caso il termine di centoventi giorni di cui al comma 5 decorre dalla data di integrazione dei documenti.

Il responsabile del procedimento, entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione, formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia comunale per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere entro detto termine, il sindaco provvede sulla scorta della proposta motivata del responsabile del procedimento e adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni.

La domanda di concessione edilizia si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, attestato sulla certificazione come sopra rilasciata, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia intesa accolta può iniziare i lavori dandone comunicazione al sindaco, previo versamento al Comune degli oneri concessori, calcolati in via provvisoria in base alla perizia di cui appresso si dirà, e salvo conguaglio, sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Per i casi di concessione edilizia intesa accolta, prima dell'inizio dei lavori il progettista deve inoltrare al sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Sempre nei casi di concessione edilizia intesa accolta, gli uffici e gli organi del comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione, il sindaco provvede all'annullamento o revoca della concessione intesa accolta e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinarne l'applicazione.

Il Sindaco, sentito il parere della C.E.C. entro 30 gg. dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati il Sindaco autorizza l'esecuzione, condizionata o no all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edificatoria, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della C.E. deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo a rilascio della concessione edificatoria, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della C.E.

L'atto di concessione nonché l'atto d'impegno unilaterale e la convenzione previsti dall'art. 7 della L. 28-01-77 n. 10, devono essere trascritti a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese dei richiedenti nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione degli immobili sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

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

Art. 22 - Validità della concessione edificatoria

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

La concessione edificatoria è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale essa è intestata. Essa è trasferibile ai successori ed aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa. In caso di trasferimento dell'immobile l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Art. 23 - Durata, decadenza della concessione

I lavori relativi a singoli edifici devono essere intrapresi entro un anno dal rilascio della concessione edilizia e completati entro i successivi tre anni.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

La concessione edificatoria decade:

- a) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunta la effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- b) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a documenti, atti o disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- c) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di leggi o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

Art. 24 - Varianti non essenziali al progetto

Le richieste di varianti non essenziali, come previsto dalle vigenti norme, dovranno essere avanzate prima della fine dei lavori e dovranno essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Esse sono conseguibili purché non siano in contrasto con lo strumento urbanistico in vigore e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

In caso contrario occorrerà richiedere una nuova concessione edilizia in sostituzione della precedente, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Art. 25 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può accordare una concessione edificatoria in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico solo per interventi pubblici e nel rispetto delle leggi e delle procedure vigenti.

Art. 26 - Responsabilità

Il committente titolare della concessione edificatoria, il direttore dei lavori ed il titolare della ditta costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle vigenti leggi, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella

concessione edificatoria.

Art. 27 - Tutela degli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincolo

Salvo, comunque, le disposizioni vigenti in materia, non potrà essere intrapreso alcun lavoro negli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincoli, senza la preventiva autorizzazione del Sindaco ed il nulla osta della relativa Soprintendenza. Gli unici lavori ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria, ottenuti con la domanda di autorizzazione al Sindaco (punto a, art. 20, L.R. n. 71/78).

Le opere soggette a concessione edificatoria e ricadenti nelle suddette aree sono sottoposte al nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. previa parere della Commissione Edilizia Comunale. L'ufficio tecnico provvede all'inoltro delle pratiche con comunicazione all'interessato.

Art. 28 - Contributo per il rilascio della concessione

La concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione ed al costo della costruzione. Il suo importo è stabilito con delibera del C.C. in base a tabelle parametriche a norma dell'art. 5 della legge n. 10/77 per le opere di urbanizzazione, mentre è determinata annualmente con D.M. per la parte relativa al costo della costruzione, come dall'art. 6 della stessa legge.

PARTE II: PIANI PARTICOLAREGGIATI, DI LOTTIZZAZIONE E COSTRUTTIVI

Art. 29 - Domanda

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio è subordinata a concessione da parte del Sindaco. Chi intende conseguire la concessione farà domanda in carta da bollo specificando:

- a) il proprietario;
- b) i titoli di proprietà del terreno;
- c) estratto di mappa e certificato catastale;
- d) progetto delle sistemazioni urbanistiche.

Art. 30 - Contenuto del progetto di P.P., P. di L. e del P.C.

I piani particolareggiati devono indicare:

- a) la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con la indicazione dei principali dati altimetrici nonché degli allineamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) la progettazione di massima della rete fognaria, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- d) gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico;
- e) gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
- f) la suddivisione delle aree in isolati e lo schema planovolumetrico degli edifici previsti;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà rientranti nel piano o interessati ad esso da espropriare o da vincolare;
- h) le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali.

I piani di lottizzazione devono contenere le indicazioni di cui alle lettere a), b), c), d), e) nonché l'indicazione relativa alla suddivisione delle aree in lotti e lo schema planovolumetrico degli edifici

previsti.

Per i piani costruttivi sono previsti gli stessi elaborati del piano particolareggiato.

Art. 31 - Elaborati dei P.P., P. di L. e del P.C.

Gli elaborati dei P.P., dei P.L. e dei P.C. sono:

- a) planimetria delle previsioni del P.R.G. in scala 1:2000 relativa alle zone oggetto del piano, estese anche ai tratti adiacenti in modo che risultino le connessioni con le altre parti del piano stesso;
- b) planimetria del piano in scala 1:1000 ed alla scala 1:500 disegnata su carta catastale e su rilievo aerofotogrammetrico dalle quali possono rilevarsi i seguenti dati:
 1. le strade carrabili e pedonali con relative tipologie, ed altri spazi riservati alla viabilità, sosta e parcheggi, con precisazione degli allineamenti e delle principali quote di progetto, nonché le tipologie delle strade. Gli spazi riservati ad edifici ed impianti pubblici esistenti o di programma con la precisa delimitazione o destinazione di ciascuno di essi;
 2. edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
 3. i beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o particolari servitù con la precisa individuazione di ciascuno di essi;
 4. la suddivisione delle aree fabbricabili in isolati e lo schema planovolumetrico degli edifici previsti e la eventuale indicazione dei comparti di immobili da ricostruire in unità edilizie.
- c) norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- d) grafici in una scala non inferiore a 1:200 indicanti:
 1. i profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali o le piazze;
 2. le sezioni tipo delle sedi stradali;
 3. i tipi di alberatura da adottare in determinate località.
- e) i progetti di massima a scala opportuna della rete fognaria, idrica, telefonica, del gas ove esiste, di distribuzione di energia elettrica, e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
- f) piano particellare di esproprio ed elenco degli immobili da espropriare;
- g) schema della convenzione da stipulare con l'Amministrazione per l'impegno delle destinazioni o cessioni;
- h) quant'altro occorre per consentire la corretta e completa interpretazione del piano come plastici, prospettive ed altro;
- i) relazione illustrativa dei criteri di impostazione del piano, delle esigenze che lo determinano e della gradualità secondo la quale si prevede di sviluppare sia le opere che gli interventi consentiti dalle leggi urbanistiche per l'attuazione del piano.

Tutti gli elaborati devono essere presentati in quattro copie.

Art. 32 - Approvazione dei Piani

Il Sindaco acquisito il parere dell'U.T.C., dell'Ufficio del genio Civile, della Commissione Edilizia Comunale e, se necessario, della Soprintendenza ai BB.AA.CC. e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, rilascia l'atto amministrativo di approvazione previa delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale vidimata dagli Organi Tutori, ed in conformità a quanto disposto dall'art. 12 della Legge Regionale n. 71/78 e provvede alla trasmissione del piano attuativo approvato all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente ai sensi e per gli effetti del 5° comma dell'art. 12 della L. R. n. 71/78.

Quindi si provvederà alla stipula della convenzione (autorizzazione alla lottizzazione) da trascrivere nei modi di legge a cura e spese del richiedente.

PARTE III: ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 33 - Obblighi prima dell'inizio dei lavori

Ottenuta la concessione edificatoria i lavori possono essere iniziati solamente dopo aver ottemperato alle seguenti inderogabili disposizioni:

- 1) Almeno quindici giorni prima dell'inizio dei lavori occorre notificare all'Ufficio Tecnico Comunale la data di inizio e la richiesta dell'assegno di linea e di livello.
- 2) Comunicare al Sindaco nome e domicilio del direttore dei lavori e l'assuntore delle opere, con lettera raccomandata A-R.
- 3) Ottenere dall'Ufficio Tecnico Comunale l'assegno di linea e di livello con capisaldi in sito.
- 4) Apporre in cantiere, ben visibile, una tabella delle dimensioni non inferiori a cm. 80x50 con riportate:
 - i) intestatario della concessione edilizia;
 - j) nome e titolo del direttore dei lavori;
 - k) nome dell'assuntore dei lavori;
 - l) numero del provvedimento di concessione con data.
- 5) Recintare tutto il cantiere in modo opportuno e tale da non consentire l'accesso ad estranei ai lavori.
- 6) Se non esiste nel cantiere una latrina è necessario costruirne una provvisoria. La fossa di tale latrina deve avere una profondità minima di ml. 2,50, essere sormontata da un gabbiotto dotato di porta. A costruzione ultimata il bottino di tale fossa deve essere disinfettato ed interrato secondo le indicazioni dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 34 - Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi ricevuti con l'assegno di linea. Con l'inizio dei lavori si dovrà redigere un verbale di corresponsione dei dati ricevuti e della situazione dei luoghi che dovrà essere inviato al direttore dei lavori da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Una copia del progetto, della concessione e dei calcoli, opportunamente vistati dal Genio Civile, dovranno essere tenuti in cantiere a disposizione degli organi di controllo.

In cantiere, qualora la tipologia dell'opera rientri fra quelle soggette a specifici adempimenti derivanti dal D.Lgs. 494/96, vanno altresì tenuti i documenti previsti dalla suddetta norma.

Art. 35 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme delle vigenti leggi ed al presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione edificatoria, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione ed i disegni allegati, o la loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro i successivi 7 giorni, al Sindaco.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 36 - Assiti e ponti di servizio

Ove le opere vengano eseguite sul confine di vie e spazi pubblici, il proprietario deve far recintare il cantiere con solidi assiti, che racchiudono nel loro interno i ponti di servizio.

Per non intralciare la circolazione pedonale e veicolare il primo ponte di servizio deve essere costruito interamente a sbalzo ed in modo tale che il punto più basso disti dal suolo almeno ml. 3,00.

Nel caso che il primo ponte di servizio fuoriesca, con la sua proiezione, dal filo del marciapiedi, deve

distare dal suolo almeno ml. 4,00.

Se nel recinto vengono racchiusi manufatti che interessano pubblici servizi, il proprietario deve adottare le opportune disposizioni per consentire con facilità il libero ingresso in cantiere ai funzionari ed agli addetti delle ditte interessate.

Gli assiti sporgenti dal filo stradale devono essere interamente imbiancate e di notte segnalate con lampade e lanterne rosse avente intensità luminosa non inferiore ai 150 lumen. Le porte che si praticano negli assiti devono aprirsi verso l'interno e restare chiuse di notte e durante le ore di interruzione dei lavori. Gli assiti devono avere altezza minima da terra di ml. 2,40 ed un aspetto più che decoroso. Essi non devono essere rimossi prima della ultimazione dei lavori.

Art. 37 - Cautele da adottarsi nelle demolizioni dei fabbricati

E' severamente vietato, pena la revoca del nulla osta, di gettare dall'alto nella sottostante pubblica via i materiali provenienti dalla demolizione. Essi debbono essere calati in basso con qualsiasi mezzo idoneo ed evitare rumori molesti ed in particolare polvere.

L'impresa, indipendentemente dalle disposizioni ricevute, dovrà adottare tutte le precauzioni ed i provvedimenti atti ad evitare danni alle proprietà limitrofe ed a garantire la pubblica incolumità, restando essa unica responsabile civilmente e penalmente delle omissioni delle cautele necessarie.

Art. 38 - Sgombero dei materiali di rifiuto e delle provviste

Le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione devono essere resi costantemente sgomberi dai materiali di approvvigionamento e di rifiuto pertinenti la costruzione.

Art. 39 - Discarica pubblica

I materiali provenienti dagli scavi, demolizioni o comunque destinati a rifiuto devono essere smaltiti attraverso le discariche autorizzate.

Questi luoghi sono segnati nel P.R.G. in vicinanza delle varie località abitate, ma sempre tali da superare la distanza di ml. 200 e di non essere visibili dalle vie e dagli spazi pubblici.

Art. 40 - Occupazione del suolo pubblico

Prima di procedere a qualsiasi occupazione temporanea del suolo pubblico, bisogna ottenere l'autorizzazione del Sindaco. La domanda per la richiesta dell'autorizzazione deve indicare la località, il tempo di durata e la concessione a cui va riferita l'autorizzazione.

Se la concessione, per motivi di forza maggiore, dovesse protrarsi per un periodo più lungo del previsto, l'interessato deve fare richiesta di proroga all'Ufficio Tecnico Comunale trenta giorni prima della scadenza. Non sono concesse più di due proroghe.

Prima del rilascio della autorizzazione di occupazione del suolo, il richiedente deve effettuare il pagamento della tassa relativa all'occupazione del suolo.

Art. 41 - Riconsegna del suolo pubblico

Compiuti i lavori, il proprietario dell'edificio deve dare comunicazione scritta all'Ufficio Tecnico Comunale e deve riconsegnare perfettamente libero il suolo pubblico occupato; egli è altresì tenuto a ripristinare eventuali danni causati dal suo operato.

Art. 42 - Cautele per evitare danni a manufatti e servizi

Per le opere per cui occorre manomettere il suolo pubblico, l'esecutore dei lavori, seguendo le disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, deve usare tutte le cautele necessarie per evitare danni a manufatti pubblici preesistenti o a pubblici servizi, dandone avviso agli Enti esercenti.

Art. 43 - Rinvenimenti e scoperte

Se nel restaurare, demolire o ricostruire un edificio qualsiasi si venisse a scoprire avanzi di pregio artistico o storico, il proprietario, sospendendo i lavori, è obbligato a darne immediato avviso al Sindaco ed alla Soprintendenza che provvederanno ad impartire disposizioni in merito.

Art. 44 - Cautele da adottarsi nella sospensione dei lavori

Qualora il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto, per qualsiasi motivo, a sospendere l'esecuzione dei lavori, egli dovrà far eseguire le opere necessarie per garantire la pubblica incolumità, nonché il decoro edilizio, completando i prospetti visibili dalla pubblica via e dagli spazi pubblici.

Qualora la sospensione duri oltre i tre anni dal completamento e quindi ne scaturisce il mancato completamento dell'opera nel termine stabilito dalla concessione, il concessionario è tenuto al pagamento di una sanzione pari al doppio del contributo concessorio per la parte dell'opera non ultimata in conformità all'art. 18 della legge n. 10/77.

Art. 45 - Ultimazione dei lavori

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della certificazione di abitabilità e/o agibilità dell'edificio.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora delle visite entro i seguenti quindici giorni dalla data di presentazione della domanda e ne darà comunicazione scritta all'interessato che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Art. 46 - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il sindaco, constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche-edilizie ed in particolare di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie, nella concessione edificatoria, nelle leggi che regolano la costruzione delle opere in zona sismica, ricevuto il certificato di conformità del Genio Civile, la prova dell'avvenuto accatastamento dell'opera, nonché la documentazione derivante dagli obblighi di cui alla L. N. 46/90, rilascerà la certificazione di abitabilità o di agibilità che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Prima del rilascio della certificazione il proprietario dovrà dimostrare l'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione o il certificato di realizzazione delle opere dell'importo relativo all'ammontare stesso, e gli avvenuti pagamenti delle somme dovute per i sopralluoghi dei tecnici e dell'Ufficiale sanitario.

L'eventuale riduzione del termine di entrata in vigore del certificato di abitabilità e/o di agibilità può essere disposta su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità dell'edificio, o quando siano stati usati sistemi di costruzione che non comportino l'impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Art. 47 - Certificati e versamenti

Per la richiesta di assegni di linea e di livello saranno dovuti dal richiedente i diritti di rilascio che ammontano a L. 25.000 (venticinquemila), salvo diversa determinazione dell'Amministrazione.

Gli stessi diritti sono dovuti per i sopralluoghi disposti dalla Commissione Edilizia, per quelli disposti dall'U.T.C. per le verifiche di esecuzione, per quelli necessari per il rilascio dei certificati di conformità ed abitabilità, nonché per ogni sopralluogo richiesto dal titolare della Concessione o per qualunque causa afferente alla costruzione medesima.

Detti versamenti dovranno essere effettuati dal titolare della Concessione secondo le modalità prescritte dall'Amministrazione in materia di rilascio delle certificazioni relative entro il termine di 30 gg. Decorso tale termine i diritti dovranno essere corrisposti in misura doppia.

Art. 48 - Opere non autorizzate o difformi. Sanzioni

Le opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione devono essere demolite, a cura e spese del proprietario, entro il termine fissato dal Sindaco con l'ordinanza. In mancanza le predette opere sono gratuitamente acquisite, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che le utilizza ai fini pubblici, compresi quelli dell'edilizia residenziale pubblica.

Le opere realizzate in parziale difformità della concessione devono essere demolite, a cura e spese del proprietario. Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità alla concessione.

Per le procedure ed i ricorsi a quanto sopra si rimanda all'art. 15 della legge n. 10/77 e seguenti, integrata dalla legge regionale n. 37/85.

Per le sanzioni, salvo che il fatto non costituisca più grave reato, e ferme restando le sanzioni previste dal precedente art. 46 si applica:

- a) l'ammenda fino a due milioni per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal presente Regolamento Edilizio, dal P.R.G. e dalle Norme di Attuazione e quanto stabilito dalla legge n. 1150 del 17-08-42 e successive modificazioni come quelle della legge n. 10 del 28-01-77 e successive modificazioni.
- b) L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a cinque milioni di lire nel caso di esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza della concessione e di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della legge 17-08-42 n. 1150 e successive modificazioni.

PARTE IV: DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 49 - Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza architettonica oppure di interesse ambientale o paesaggistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire all'Autorità la verifica della rispondenza di tali elementi con le indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edificatoria.

Art. 50 - Aspetti e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione degli edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse pertinenti devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con un reciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in

appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro ed all'estetica dell'ambiente. Egli ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e colorazione delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio e per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni vigenti.

Art. 51 - Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.10 fino all'altezza di ml.2,40 dal piano del marciapiede, ed aggetti superiori a cm.20 fino alla quota consentita dai balconi;

b) porte, gelosie, persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiedi ed a ml.2,50 se la strada è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml.8,00 o ml.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato. Massimo sporto ml.1,50.

L'aggetto in ogni punto non può essere ad un'altezza inferiore a ml.4,00 dal marciapiede, o a ml.4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici ad altezza non inferiore a ml.4,50 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti, ma con un massimo sporto di ml.1,20. Essi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno ml.3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 52 - Arredo urbano

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

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

E' tassativamente vietata ogni opera di iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in altro sito con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese o responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione di numeri civici e delle targhe e delle tabelle indicanti il

nome delle vie e delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradale sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupano la parte all'uopo destinata.

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

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

Quando non nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml.2,20 dal marciapiedi. Sono vietate le appendici verticali anche in tela od in frangia che scendano al di sotto di ml.2,20 dal suolo salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbiano forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 53 - Muri esterni degli edifici

Tutti i muri esterni degli edifici di nuova costruzione devono essere intonacati e tinteggiati entro dodici mesi della loro costruzione. Nel caso di inadempienza del proprietario il Sindaco può disporre la esecuzione delle opere d'ufficio ed a riscuotere le spese nei modi di legge.

Lo stesso vale per le vecchie costruzioni ma in questo caso il Sindaco fa precedere l'esecuzione con una comunicazione di messa in mora.

PARTE V: NORME EDILI, IGIENICHE E DI SICUREZZA

Art. 54 - Spazi interni degli edifici

Negli spazi interni definiti come "ampio cortile" e "patio" possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono aversi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura. Non sono consentiti nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano

rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentita ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati (ringhiere) o traslucidi (vetrate), e per la sola altezza del piano terreno.

Negli spazi interni definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e/o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. L'area della chiostrina deve essere accessibile da locali di uso comune.

Ad eccezione delle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino in tutti gli spazi interni, tutte le rimanenti superfici devono essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 55 - Uso dei distacchi fra i fabbricati

I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, rampe d'accesso ai cantinati o ai piani rialzati. In ogni caso deve essere prevista una efficace protezione dell'edificio dall'umidità e deve essere previsto un opportuno smaltimento delle acque.

Art. 56 - Testate cieche

Nelle zone dove è consentito costruire in aderenza le testate cieche prospettanti sui lotti non ancora edificati, o emergenti sulla copertura degli edifici contigui, dovranno essere intonacate ed impermeabilizzate a cura di chi costruisce. Egli deve osservare il distacco con l'intercapedine voluta dalle vigenti disposizioni di legge a seconda del tipo di costruzione di cui trattasi.

Art. 57 - Tipologie edilizie e classificazione.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui.

I locali di cui sopra sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, in due categorie: A1 ed A2.

La categoria A1 comprende locali adibiti ad abitazione studi professionali, uffici, sedi di associazioni e simili.

La categoria A2 comprende negozi di vendita, esercizi pubblici, magazzini e depositi con permanenza continua di personale, laboratori artigiani e simili.

I locali accessori sono di due tipi: S1 ed S2.

Il tipo S1 comprende le scale che collegano più di due piani oltre il piano terra, i corridoi di disimpegno di lunghezza superiore a ml 12.00; i ripostigli di superficie superiore a mq 4.00; le lavanderie; le autorimesse adibite solo a parcheggio; i magazzini e depositi senza permanenza continua di personale ed i locali tecnologici.

Il tipo S2 comprende i servizi igienici ed i bagni.

Art. 58 - Caratteristiche dei locali A1 ed A2.

Tutti i locali di categoria A1 debbono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni e/o cortili e debbono essere situati in piani interamente fuori terra.

Le finestre debbono distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono essere provvisti di finestra apribile e fruibile di illuminazione e di ventilazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

In ciascun locale la superficie finestrata apribile deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ed in ogni caso non inferiore a mq 1.00.

Sopra le finestre non sono consentite sporgenze (balconi, cornicioni, ecc.) di larghezza superiore a m 1,50; tale limite può essere superato alle seguenti condizioni:

- sporgenze di larghezza compresa tra m 1,50 e m 2,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a 1/7 della superficie del pavimento;

- sporgenza di larghezza compresa tra m 2,50 e m 3,50 qualora la superficie finestrata apribile non sia inferiore a un sesto della superficie del pavimento.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi quattro abitanti, ed mq 10 per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno e di una stanza da bagno che deve avere la superficie minima di mq 3,80.

La stanza di soggiorno non è richiesta esclusivamente per gli alloggi monostanza.

I locali devono avere inoltre le seguenti dimensioni minime: altezza netta ml 2,70, superficie netta mq 9,00.

L'altezza minima di cui sopra nel caso di locali con soffitti inclinati o misti, deve intendersi come altezza media netta con un minimo assoluto di ml 2,40.

I locali A1 destinati a cucina possono avere, invece, una superficie minima netta di mq 6,00. Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestrate proprie, quando comunicano ampiamente con una stanza di soggiorno o da pranzo e sono munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

I locali A1 destinati a cucina possono essere provvisti di un posto (nicchia) per l'ubicazione all'aperto (balcone, terrazzo e simili) per l'installazione della bombola G.P.L. che deve essere collegata ai fornelli della cucina mediante tubo metallico attraversante il muro esterno. Nel caso di nicchia la stessa deve essere chiusa ermeticamente verso l'interno del locale ed aerata direttamente verso l'esterno.

La cucina deve essere provvista di camino o di canna di ventilazione autonoma attivata, se è necessario, da aspiratore meccanico.

La cucina deve, inoltre, essere provvista di un lavello; nel caso in cui si debba installare una cucina modulare, il locale deve essere provvisto di attacco per scarico del sifone e di tubazione per l'erogazione idrica.

Il "posto di cottura" non è considerato come locale ed è ammesso quando:

a - abbia una superficie non superiore a mq 4;

b - comunichi ampiamente con il locale di soggiorno;

c - sia provvisto di adeguata canna di ventilazione sfociante direttamente all'esterno e munita di aspiratore meccanico.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima netta di mq 9,00 se per una persona e di mq. 14,00 se per due persone.

La stanza di soggiorno deve avere una superficie minima netta di mq 14,00.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, di mq 28,00 se per una persona, e di mq 38,00 se per due persone, ferma restando l'altezza minima interna di in 2,70.

Le portinerie sono considerate locali di abitazione e quindi, soggette in tutto alle relative prescrizioni.

Le guardiole, le cabine di vigilanza ecc. non devono avere superficie superiore a mq 4, né finestre inferiori a mq 1 prospettanti su spazio regolarmente.

Non devono contenere attrezzi di cucina, focolari per riscaldamento, letti o mobili trasformabili in letto.

Quando il posto di guardia sia sistemato in un atrio aperto e comunicante mediante la porta di ingresso con la strada, esso deve indipendentemente da questa, essere ventilato o con apertura regolamentare o con impianto meccanico.

Deve pure essere provveduto al riscaldamento del vano così ricavato ed alla sua illuminazione sussidiaria.

Tutti i locali di categoria A2 devono avere un'altezza minima netta di ml 3,50 se situati a piano terra, seminterrati e interrati e di ml 2,70 al netto di qualsiasi ingombro tecnologico o soffittatura se situati in qualsiasi altro piano in elevazione e devono essere provvisti di servizio igienico proprio. *È consentito derogare da detta altezza minima di ml 3,50 purchè i locali di categoria A2, situati a piano terra, seminterrati e interrati, abbiano un'altezza non inferiore a ml 2,70 e vengano muniti di sistemi di aerazione forzata e condizionata che garantisca all'interno dei locali medesimi un flusso d'aria necessario al numero delle persone ammesse in relazione alla consistenza e caratteristiche del locale.*

I locali destinati più specificatamente ad esercizi pubblici debbono avere in aggiunta appositi servizi

igienici, possibilmente sistemati in prossimità dell'ingresso, a disposizione dei frequentatori e del pubblico.

Art. 59 - Caratteristiche dei locali accessori S1 ed S2.

I locali accessori di tipo S1 devono ricevere aria e luce diretta dall'esterno.

Il rapporto tra le superfici delle finestre e del pavimento di ciascun locale non deve essere inferiore ad $1/20$ e l'altezza minima netta non deve essere inferiore a m 2,40.

I locali accessori di tipo S2, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta se dotati di adeguato impianto di aspirazione meccanica.

La stanza da bagno deve avere superficie non inferiore a mq 3,80.

I corridoi di lunghezza inferiore a m 12,00 ed i ripostigli di superficie inferiore a mq 4,00, ferma restando l'altezza minima netta di m 2,40, possono essere privi di aerazione ed illuminazione diretta.

Nei vani scale è assolutamente vietata l'apertura di finestre di qualsiasi tipo per l'aerazione di locali contigui.

Sarà tollerata, a scopo esclusivo di illuminazioni di ingresso, l'installazione di finestre in vetro-cemento o con telai fissi.

Le pareti dei vani scale e degli androni devono essere rivestiti, fino ad un'altezza di m 1,50 con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le scale degli edifici di altezza superiore a ml 24 devono essere provviste di bocchette antincendio.

I vani scale qualora servano per due piani, oltre il piano terra, possono essere illuminati ed aerati direttamente dall'alto.

Nei vani scala, tutti gli interruttori dell'impianto di illuminazione, devono essere posti a m 0,90 dal pavimento in modo da essere utilizzati dai portatori di handicaps su carrozzina.

Ogni rampa di scala deve avere larghezza minima di in 1,10 e può servire un massimo di mq 300 di superficie di appartamenti.

Oltre i mq 300 di superficie servita, le rampe vanno proporzionalmente allargate di cm 5 per ogni ulteriore superficie di mq 300 o frazione di tale superficie; nel caso di scale a servizio di un solo appartamento o di più ambienti di uno stesso appartamento è consentita una larghezza minima di m 0,90.

E' consentita l'installazione di scala a chiocciola per collegare più abitanti di uno stesso appartamento.

Le ringhiere dei vani scala devono rispondere ai dovuti requisiti di sicurezza e stabilità.

I vani ripostiglio che non sono direttamente aerati devono avere una superficie inferiore a mq 3,5 e lunghezza inferiore a m 1,80.

Si può derogare dal limite massimo di superficie nel caso di larghezza di locale non superiore a m 1.

Quando si tratta di armadi a muro, questi non potranno avere una profondità superiore a cm 70.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e dotata di impianto di aspirazione meccanica in grado di assicurare almeno sei ricambi di aria all'ora.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi sanitari: vaso a sedere, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia.

Per i piani cantinati la superficie di aerazione deve essere maggiore di un ventesimo del pavimento.

Art. 60 - Impalcati.

Gli impalcati a mezz'aria sono concessi quando i locali abbiano un'altezza minima media di m 5, la proiezione del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale, la parte del locale rimasta libera a tutta altezza presenti una tubatura di almeno 40 mc: nel caso di soffitto in pendenza l'altezza minima non deve essere inferiore a m 3.

La quota minima di imposta dell'impalcatura non può essere inferiore a ml 2,60.

Quando gli impalcati a mezz'aria rendono possibile la formazione di locali ad uso diverso dal semplice - soggiorno e siano sprovvisti di apertura diretta all'esterno, deve essere previsto un impianto supplementare di ventilazione artificiale e di condizionamento estivo-invernale secondo le prescrizioni che all'uopo darà l'Ufficiale Sanitario.

E' in ogni caso, vietata la destinazione dei soppalchi a camera da letto, cucina, bagno, gabinetto se sprovvisti di aerazione diretta.

Art. 61 - Normative speciali.

Per le costruzioni ed i locali con destinazione particolari, per i quali esistono specifiche norme di legge e regolamenti, si applicano le relative prescrizioni.

Per quanto riguarda la progettazione e l'esecuzione di strutture e di impianti termici, di condizionamento, di sollevamento, elettrici, antincendio e tecnologici in genere, si rinvia alle relative norme di legge e regolamenti in materia.

L'attività edilizia è altresì soggetta alle leggi speciali riguardanti la tutela delle cose di interesse archeologico, storico, artistico, paesaggistico ed ambientale.

Art. 62 - Disposizioni generali.

Resta fermo quanto stabilito dalle disposizioni legislative e dal Regolamenti in materia igienico-sanitaria.

Le fondazioni sui suoli che siano stati usati come depositi di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insalubri e che siano quindi inquinanti, non sono consentite se non quando tali materie nocive non siano state completamente rimosse ed il sottosuolo non sia, stato bonificato.

Le costruzioni devono essere progettate e posizionate in modo che risulti massimo l'utilizzo del soleggiamento e della vista libera sul territorio.

Art. 63 - Misure contro l'umidità.

Tutte le murature delle costruzioni debbono essere impermeabilizzate. contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Inoltre tutte le murature esterne devono essere isolate dall'umidità dei terreno, qualora questo aderisca alle murature stesse.

Tutti i locali realizzati al piano più basso di ogni costruzione, sia esso piano terra, seminterrato o interrato, devono avere i pavimenti adeguatamente impermeabilizzati per tutta la loro superficie e poggianti sul solaio staccato dal terreno, o su vespaio di spessore non inferiore a 30 cm, munito di canalette di ventilazione collegate con bocchette da aprirsi direttamente all'esterno e tali da non consentire la penetrazione degli insetti, topi ed altri animali.

La superficie di aerazione non dovrà essere inferiore a 1/300 dalla superficie del vespaio.

I locali delle costruzioni ricadenti in tutto o in parte al di sotto (lei marciapiede stradale, ovvero del terreno circostante, debbono essere protetti con adeguate intercapedini ventilate ed attrezzate per lo smaltimento delle acque di drenaggio.

Art. 64 - Locali interamente o parzialmente sotterranei.

Fatta salva la deroga di cui all'ultimo periodo del penultimo comma dell'art. 58, i locali interamente sotterranei o parzialmente sotterranei ma che non hanno tutti i requisiti prescritti per i seminterrati, possono essere destinati a pubblici servizi, luoghi di spettacolo e di riunioni, magazzini di vendita ed altre attività similari, quando hanno:

a - l'altezza minima netta di m 3,50 (per i servizi sono consentiti m 2,50);

b - pavimento unito ed impermeabile con sottostante vespaio di cm 50 su fondo in calcestruzzo dello spessore di almeno cm. 10;

c - i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;

d - scarico regolare delle acque residue in collettori che non devono dare luogo a rigurgiti;
e - accessi ampi in intercapedine a cielo libero atti a un agevole movimento dei frequentatori e degli eventuali mezzi di soccorso;

f - impianto di condizionamento integrale dell'aria.

Gli ambienti sotterranei ciechi, ossia privi di finestre devono essere e sempre muniti di canne di ventilazione.

Art. 65 - Locali considerati seminterrati.

E' consentita la costruzione di locali sotterranei, che prospettano con un intero lato e per tutta l'altezza verso un intercapedine, a cielo libero, larga almeno m 3, e sul quale sia possibile aprire finestre di ventilazione di superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali così ottenuti devono possedere gli altri requisiti prescritti per i seminterrati e sono considerati tali a tutti gli effetti.

Art. 66 - Locali seminterrati.

Dei locali con pavimento inferiore a livello del marciapiede stradale che abbiano peraltro una quota netta fuori terra nella quale siano apribili finestre di illuminazione e ventilazione prospettanti su spazi liberi regolamentari (sono indicati come seminterrati) ne è consentito l'impiego per cucine ed altri locali di servizio, laboratori artigianali, uffici, magazzini di vendita e simili, quando hanno:

1 - le caratteristiche indicate ai punti a - b - c - d - e - dell'art. 43;

2 - una quota netta fuori terra di almeno 1,30 m;

3 - una superficie netta d'illuminazione diretta non inferiore ad 1/7 del pavimento;

4 - finestre aprentesi a non meno di m 0,20 dal piano del marciapiede o dal piano di spiccato.

Quando detti seminterrati devono essere impiegati come osterie, ristoranti, caffè, cinema, teatri, sale di spettacolo o di riunione in genere, devono essere anche dotati di un impianto di ventilazione sussidiaria.

Art. 67 - Locale a piano terreno.

Tutti i locali a piano terreno, destinati ad abitazione, ufficio, negozio, esercizio pubblico, deposito con permanenza continua di personale o laboratorio artigianale, devono essere più elevati dal suolo circostante, qualora esista un marciapiede più alto della sede stradale, per almeno cm 10. Nel caso in cui non esista il marciapiede detti locali dovranno rialzarsi dal suolo per almeno cm. 30.

Devono essere inoltre provvisti di sotterranei e, in mancanza di essi, di vespaio ventilato dell'altezza minima di cm 30, del tipo di camera d'aria od a ciottolame.

Le bocchette di ventilazione, dovranno aprirsi direttamente dall'esterno ed essere protette in modo da impedire la penetrazione agli insetti, topi ed altri animali.

La superficie di aerazione non dovrà essere inferiore a 1/300 della superficie del vespaio stesso.

Art. 68 - Protezioni delle variazioni atmosferiche.

I muri perimetrali delle abitazioni devono essere rivestiti nelle parti esterne con materiale impermeabile e con intonaci idrofughi per prevenire le infiltrazioni meteoriche.

Le coperture piane a terrazza debbono essere:

a - impermeabilizzate con adeguato materiale;

b - pavimentate con risvolti sulle pareti verticali secondo pendenze non inferiori all'1,50% per il rapido deflusso delle acque e munite di bocchettoni di scarico di diametro di cm 10 per superfici di scarico non superiori a mq 90; i pluviali dovranno sboccare al piano stradale sottopassando il marciapiede e collegandosi quindi alla rete delle acque bianche. ove esistente; le colonne discendenti non possono essere incassate.

I predetti muri perimetrali e le coperture piano a terrazza devono avere coibenza termica, sufficiente per proteggere i locali delle variazioni atmosferiche.

Le controversie intorno all'effettiva coibenza vengono risolte mediante rilevazioni predisposte e fatte eseguire con il concorso dell'Ufficio d'Igiene e Sanità dal Comune a spese dei ricorrenti.

Qualora sia installato l'impianto di riscaldamento vanno applicate le norme di cui alla Legge 30-4-76 n' 373 e del relativo regolamento.

Qualora gli alloggi siano dotati di sistema di riscaldamento centralizzato la temperatura di progetto dell'area interna deve essere compresa fra i 18° ed i 20° C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Quando si debba ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, dovrà essere immessa aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

Art. 69 - Requisiti dei pavimenti.

I pavimenti dei locali di abitazione devono essere costituiti da materiale ben connesso, a superficie piana, non polveroso e di minima porosità; inoltre i pavimenti delle cucine e delle stanze da bagno debbono essere lavabili.

Art. 70 - Requisiti delle pareti.

Le pareti dei locali di abitazione devono essere intonacate tranne che il relativo paramento non risulti perfettamente piano e liscio, tale da essere predisposto per l'applicazione della coloritura o di materiale da parato; salvo che non si voglia adottare diverso sistema di rivestimento o di costruzione, gli intonaci ed il materiale di finitura non devono annullare la permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori di guisa che ne risulti condensazione di umidità per variazioni di temperatura.

L'uso degli intonaci impermeabili, quando sia esteso a tutte le pareti, comporta l'installazione di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Le pareti attrezzate delle cucine e le pareti delle stanze da bagno devono, inoltre, disporre di uno zoccolo di materiale lavabile alto almeno m 1,50.

Art. 71 - Altezza minima interna dei locali.

Fatta salva la deroga di cui all'ultimo periodo del penultimo comma dell'art. 58, l'altezza minima ma interna utile dei locali a piano terra destinati a negozio, esercizio pubblico o laboratori artigianale è fissata in m 3,50.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione, ufficio o deposito, con permanenza continua di personale a qualsiasi piano ubicato, è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'altezza minima interna utile dei locali si misura dal pavimento al soffitto quando questo sia piano; per i soffitti a volta si assumerà come altezza la media tra quella del piano di imposta e quella della parte più alta dell'intradosso. Nei locali di sotto tetto a soffitto in pendenza l'altezza interna utile media deve essere di m 2,70 mentre quella di imposta non deve essere Inferiore a m 2,10.

Art. 72 - Protezione dai rumori.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto, occorre far riferimento ai lavori e agli standards consigliati dal Ministero dei LL.PP.

Art. 73 - Rifornimento idrico.

Tutte le costruzioni debbono essere provviste di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale. Qualora l'edificio superi i ml 24 di altezza deve essere prevista una riserva idrica Con impianto autoclave tale da garantire alla bocca di incendio più elevata di ogni scala una portata di lt 120 al l' ed una pressione di 1,5 atmosfera per 30 minuti.

La rete idrica deve essere realizzata in maniera da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua, secondo le disposizioni normative vigenti.

Art. 74 - Scarico delle acque.

Per il deflusso delle acque piovane deve essere prevista una rete di tubazioni totalmente indipendente da allacciarsi all'apposita rete comunale. ove esiste.

Le colonne discendenti dei pluviali, fatta eccezione per le parti terminali dello scarico che dovranno essere contenute entro lo spessore dei marciapiedi, non dovranno essere incassate.

Per il deflusso delle acque nere deve essere prevista una distinta rete di tubazioni da allacciarsi, mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica, alla rete comunale.

Gli innesti delle colonne fecali alla detta rete dovranno essere anch'essi ispezionabili.

Nelle zone sprovviste di fognatura comunale, si applicano le norme previste dal Regolamento di Igiene.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

Art. 75 - Zoccolature.

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni debbono avere zoccolature che le rendano resistenti all'usura ed all'umidità.

Su parere della Commissione Edilizia Comunale possono essere imposte zoccolature o rivestimenti speciali, quando esigenze architettoniche o ambientali lo richiedano.

Art. 76 - Recinzioni.

Le aree prospicienti su spazi pubblici e privati possono essere recintate con recinzioni di altezza massima non superiore a ml 2,00, di cui in muratura o calcestruzzo per un'altezza massima di ml 1,00.

Dette recinzioni devono avere una forma semplice, devono essere intonate all'ambiente e non devono costituire pregiudizio alla viabilità per la circolazione.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni anche in muratura o calcestruzzo e di altezza maggiore a ml 2,00, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente e sia la necessità.

Art. 77 - Marciapiedi.

I marciapiedi e gli spazi di pubblico passaggio devono essere pavimentati con materiali idonei, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale e provvisti di scivolo in modo da assicurare un percorso longitudinale ai mezzi dei portatori di handicaps.

Gli spazi di pubblico passaggio devono, altresì essere dotati di impianto di illuminazione, secondo le direttive dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 78 - Protezioni.

Gli spazi ed i luoghi accessibili e praticabili, sopraelevati di almeno cm 30 rispetto alle aree circostanti, devono essere dotati di opere di riparo e protezione, realizzate nel rispetto dei valori architettonici ed ambientali.

Art. 79 - Elementi aggettanti.

Nessuna costruzione può presentare, a quote inferiori a m 2,20 dal livello del marciapiede, con esclusione degli arredi urbani pubblici e privati, oggetti di sporgenza superiore a cm 5,00 e da m 2,20 a m 3,60 oggetti

superiori a cm 20,00.

La realizzazione dei balconi a pensiline è consentita solo a quote pari o superiori a m 3,60 sul livello del marciapiede salvo il rispetto di maggiori altezze nel caso di preesistenti ricorrenze architettoniche. In ogni caso gli aggetti non potranno avere una sporgenza superiore alla larghezza del marciapiede sottostante.

Nelle strade di larghezza minore a m 6,00 non è comunque, in nessun caso, ammessa la costruzione di sporgenze di qualsivoglia tipo o dimensione ad eccezione di elementi di decoro architettonico.

Art. 80 - Coperture.

Le coperture ed i volumi tecnici sporgenti dalle stesse devono essere considerati, a tutti gli effetti, elementi architettonici delle costruzioni.

Dette coperture devono essere munite di un sistema di canali per la raccolta e lo scarico delle acque meteoriche in conformità a quanto stabilito dall'art. 74 del presente Regolamento.

Art. 81 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Nelle nuove costruzioni o in edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione totale, gli impianti di riscaldamento singoli o collettivi, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere munite di canne fumarie indipendenti prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza essere adeguatamente coibentate. I camini degli impianti artigiani o industriali devono essere munite di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione di abitabilità o di agibilità ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale, industriale, oppure di riscaldamento centralizzato che non rientra nei limiti consentiti dalla legge.

Nel caso di emissioni provenienti da impianti di cottura a gas o elettrici, da installare in edifici esistenti non sottoposti a ristrutturazione, quando sia attestata dal tecnico abilitato l'impossibilità di realizzare la canalizzazione con sbocco al di sopra del tetto (per motivi di ordine tecnico o per vincoli architettonici o di altra natura), è ammesso, in alternativa, lo scarico a quote inferiori, o quello a parete, previo abbattimento di vapori, odori e fumi mediante idoneo sistema di depurazione ed a condizione che:

- 1. il sistema di captazione, depurazione ed allontanamento delle emissioni venga realizzato conformemente alle norme tecniche di settore e alle specifiche del costruttore. Tale conformità dovrà essere attestata da tecnico abilitato;*
- 2. lo sbocco:*
 - a) sia posizionato a congrua distanza da prese d'aria, finestre e/o affacci di terrazze e comunque in posizione tale da non creare disturbo o disagi al vicinato;*
 - b) se prospiciente la pubblica via, sia direzionato in modo da non arrecare molestia ai passanti;*
 - c) non avvenga all'interno di pozzi luce, porticati, o di spazi confinati (anche solo su tre lati) dove comunque sia impedita la sufficiente dispersione delle emissioni;*
- 3. in fase di esercizio, venga assicurato il mantenimento della costante efficienza del sistema mediante la regolare manutenzione e la pulizia, nonché la rigenerazione o la sostituzione degli elementi filtranti agli intervalli previsti dal fabbricante in relazione alla potenzialità ed all'utilizzo dell'impianto.*

Negli esercizi esistenti e già autorizzati, i sistemi di emissione a parete, previo abbattimento attraverso cappa aspirante con filtri a carbone attivo, possono essere mantenuti a condizione che non siano accertati e/o segnalati disturbo o disagi al vicinato.

Art. 82 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, devono essere

apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione, per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme vigenti. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico accettabile.

Art. 83 - Spessore dei muri e pareti interne

Le pareti interne di divisione dei vari ambienti di uno stesso alloggio devono avere spessore minimo, comprensivo degli intonaci, di cm.10. Le pareti di confine tra gli alloggi contigui dello stesso edificio devono avere spessore minimo di cm.20 ed essere del tipo a camera d'aria. Le pareti esterne se a cassa vuota, devono contenere dei materiali di coibentazione per il contenimento energetico in attinenza alle disposizioni di legge. Le pareti a struttura continua dovranno sottostare alle condizioni di stabilità volute dalla legge.

Art. 84 - Smaltimento delle acque luride

Tutte le canalizzazioni delle acque luride debbono essere di materiale idoneo a consentirne lo smaltimento a norma di legge.

E' rigorosamente vietato, pena un'ammenda non inferiore a £.3.000.000, salvo maggiori danni, convogliare acque luride di qualsivoglia provenienza nei canali di smaltimento delle acque piovane e nei terreni senza un preventivo trattamento di esse ai sensi della legge 10/5/1976 n.319 e successive modifiche. Fino a quando non sarà eseguita la rete fognante cittadina, ogni edificio dovrà dotarsi di idoneo impianto per il trattamento delle acque luride rispondente a quanto prescritto dalla su menzionata legge. (2)

Art. 85 - Impianti speciali

La installazione dei contatori elettrici, gli impianti di riscaldamento, di condizionamento, di autoclave, di distribuzione gas centralizzato, di montacarichi o di ascensori e quanto a tutti essi assimilabili, sono sottoposti alle vigenti disposizioni di legge che regolano la materia.

In particolare le bombole di gas liquido dovranno essere installate all'esterno dell'edificio in cui trovasi il locale ove è installato l'apparecchio di utilizzo, in apposito vano schermato ai raggi solari, ma perfettamente ed abbondantemente aerato. Le tubazioni fisse di collegamento bombola di gas liquido ed apparecchio di utilizzo devono essere di metallo inattaccabile dagli acidi, e nell'attraversamento delle murature devono essere protette da guaine; non si dovranno avere giunzioni di alcun genere né nelle tubazioni, né nelle guaine.

Ogni impianto deve essere munito di rubinetto di interruzione di flusso a monte dell'erogatore e dell'impianto.

Art. 86 - Industrie nocive ed alteranti il territorio

In tutto il territorio comunale è tassativamente proibito costruire industrie ed impianti in genere che provochino esalazioni o scarichi nocivi o riconosciuti tali e che in generale provochino alterazioni a qualsiasi livello dell'ambiente e del territorio.

Ogni altro tipo di industria rima del suo impianto dovrà ottemperare alle vigenti disposizioni di legge che regolano la materia e dovrà sottostare alle condizioni a cui la sottoporrà la Commissione Edilizia ed il Sindaco con la concessione edificatoria.

Art. 87 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati rurali devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le prescrizioni contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi debbono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione

è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di ml.10,00. La distanza di tutti i fabbricati agricoli dal centro abitato deve essere maggiore di ml.500. la dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali miglorie delle condizioni igieniche e di sicurezza da parte delle autorità.

Gli impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli, di cui all'art. 22 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71, sono consentiti, oltre che nel rispetto della medesima normativa, solo ed esclusivamente su terreni contigui, o con limitata separazione per presenza di barriere sia naturali che artificiali (torrenti, strade, ferrovie, . etc.), la cui superficie complessiva non sia inferiore a mq 5.000 (metri quadrati cinquemila). Sono fatte salve le concessioni già rilasciate e le opere le cui strutture essenziali sia verticali (murature o pilastri) che orizzontali (solai di copertura) siano portate a compimento entro il termine di validità del relativo titolo edilizio.

Art. 88 - Sicurezza delle costruzioni

Per ogni tipo di costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni di sicurezza fissate dalle vigenti leggi in materia di stabilità, con particolare riferimento alle normative antisismiche, a quelle relative alle norme di sicurezza per gli impianti tecnologici e per la prevenzione antincendio ed alle norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche ex Legge 9.1.89 n.13.

I proprietari degli edifici esistenti hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza per cui sono stati costruiti. Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

PARTE VI: NORME RELATIVE ALLE AREE

Art. 89 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la pubblica sicurezza.

Art. 90 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione specifica delle opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

Art. 91 - Suscettività all'uso delle aree

La suscettività all'uso delle aree dal punto di vista geomeccanico è regolata dalla cartografia del territorio in scala 1:2000, dove sono compendiate, con opportuna simbologia grafica, le aree appartenenti alle varie tipologie.

In essa sono riportati i dati tecnici costituiti dai valori di incremento del coefficiente sismico della zona, del coefficiente di risposta e del coefficiente di fondazione. Questi vanno applicati per l'utilizzazione edilizia delle singole aree in base ad una indagine diretta in connessione agli elementi geolitologici rilevati sull'area.

PARTE VII: SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**Art. 92 - Abrogazione di norme**

Con effetto dall'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, sono abrogate le norme che in precedenza hanno disciplinato la materia edilizia nel territorio del Comune.

Art. 93 - Disposizioni transitorie

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni ottenute precedentemente alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, potranno essere ultimati entro i quattro anni dalla stessa data così da rendere gli edifici abitabili o agibili. Per la parte non completata entro tale termine dovrà essere richiesta una nuova concessione che si dovrà adeguare alle norme del presente Regolamento.

Art. 94 - Entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione da parte degli organi competenti, a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Art. 95 - Norma di rinvio in materia igienico sanitaria.

Sono recepite integralmente tutte le norme igienico sanitarie vigenti in materia edilizia con riferimento anche al carattere costruttivo delle fabbriche in genere.

Sono interamente recepite, in quanto applicabili, le norme del Decreto Ministeriale 5/7/75 relativamente alle altezze minime ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione.

Art. 96 - Osservanza del Regolamento Edilizio.

Il Sindaco può imporre, a tutela dell'interesse pubblico, l'osservanza delle norme del presente Regolamento mediante ordinanze nei modi e forme di legge.

In caso di mancato adempimento si procederà d'ufficio a spese degli interessati ed il recupero delle spese avverrà ai sensi dell'art. 69 dell'OREL.

Art. 97 - Recepimento di nuove norme.

Qualora dovessero sopravvenire nuove disposizioni di legge contrastanti con qualunque norma prevista nel presente R.E., esse si intenderanno integralmente recepite senza che sia necessario modificare il suddetto regolamento.

INDICE

PARTE I NORME GENERALI

Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio	pag.	1
Art. 2 - Concessione edilizia	“	1
Art. 3 - Vigilanza sulle costruzioni	“	2
Art. 4 - Potere di deroga	“	2
Art. 5 - Sospensione e demolizione di opere difformi dal P.R.G.	“	2
Art. 6 - Esame delle richieste di concessione edilizia	“	2
Art. 7 - Procedure per l'esame dei progetti e pareri	“	3
Art. 8 - Compiti e funzioni della commissione edilizia comunale	“	3
Art. 9 - Composizione e durata della commissione edilizia comunale	“	4
Art. 10 - Riunioni della commissione edilizia comunale	“	5
Art. 11 - votazione all'interno della C.E.C, poteri istruttori e competenze	“	5
Art. 12 - Opere soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione	“	5
Art. 13 - Lavori eseguibili d'urgenza	“	6
Art. 14 - Domande di concessione ed autorizzazione e documentazione a corredo	“	6
Art. 15 - Distanze dai fili stradali, dai confini e fra le costruzioni	“	7
Art. 16 - Altezza delle costruzioni	“	8
Art. 17 - Definizione della superficie e del volume delle costruzioni	“	8
Art. 18 - Parcheggi	“	9
Art. 19 - Handicap	“	9
Art. 20 - Istruttoria preliminare dei progetti	“	9
Art. 21 - Concessione edificatoria	“	10
Art. 22 - Validità della concessione edificatoria	“	11
Art. 23 - Durata, decadenza della concessione	“	11
Art. 24 - Varianti non essenziali al progetto	“	11
Art. 25 - Deroghe	“	11
Art. 26 - Responsabilità	“	11
Art. 27 - Tutela degli edifici ricadenti in aree sottoposte a vincolo	“	12
Art. 28 - Contributo per il rilascio della concessione	“	12

PARTE II PIANI PARTICOLAREGGIATI, DI LOTTIZZAZIONE E COSTRUTTIVI

Art. 29 - Domanda	pag.	12
Art. 30 - Contenuto del progetto di P.P., P. di L. e del P.C.	“	12
Art. 31 - Elaborati dei P.P., P. di L. e del P.C.	“	13
Art. 32 - Approvazione dei Piani	“	13

PARTE III ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 33 - Obblighi prima dell'inizio dei lavori	pag.	14
Art. 34 - Inizio dei lavori	“	14
Art. 35 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza	“	14
Art. 36 - Assiti e ponti di servizio	“	14

Art. 37 - Cautele da adottarsi nelle demolizioni dei fabbricati	pag.	15
Art. 38 - Sgombero dei materiali di rifiuto e delle provviste	“	15
Art. 39 - Discarica pubblica	“	15
Art. 40 - Occupazione del suolo pubblico	“	15
Art. 41 - Riconsegna del suolo pubblico	“	15
Art. 42 - Cautele per evitare danni a manufatti e servizi	“	15
Art. 43 - Rinvenimenti e scoperte	“	16
Art. 44 - Cautele da adottarsi nella sospensione dei lavori	“	16
Art. 45 - Ultimazione dei lavori	“	16
Art. 46 - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	“	16
Art. 47 - Certificati e versamenti	“	16
Art. 48 - Opere non autorizzate o difformi. Sanzioni	“	17

PARTE IV
DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE
ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 49 – Campionature	pag.	17
Art. 50 - Aspetti e manutenzione degli edifici	“	17
Art. 51 - Aggetti e sporgenze	“	18
Art. 52 - Arredo urbano	“	18
Art. 53 - Muri esterni degli edifici	“	19

PARTE V:
NORME EDILI, IGIENICHE E DI SICUREZZA

Art. 54 - Spazi interni degli edifici	pag.	19
Art. 55 - Uso dei distacchi fra i fabbricati	pag.	20
Art. 56 - Testate cieche	pag.	20
Art. 57 - Tipologie edilizie e classificazione	pag.	20
Art. 58 - Caratteristiche dei locali A1 ed A2	pag.	20
Art. 59 - Caratteristiche dei locali accessori S1 ed S2	pag.	22
Art. 60 – Impalcati	pag.	22
Art. 61 - Normative speciali	pag.	23
Art. 62 - Disposizioni generali	pag.	23
Art. 63 - Misure contro l'umidità	pag.	23
Art. 64 - Locali interamente o parzialmente sotterranei	pag.	23
Art. 65 - Locali considerati seminterrati	pag.	24
Art. 66 - Locali seminterrati	pag.	24
Art. 67 - Locale a piano terreno	pag.	24
Art. 68 - Protezioni delle variazioni atmosferiche	pag.	24
Art. 69 - Requisiti dei pavimenti	pag.	25
Art. 70 - Requisiti delle pareti	pag.	25
Art. 71 - Altezza minima interna dei locali	pag.	25
Art. 72 - Protezione dai rumori	pag.	25
Art. 73 - Rifornimento idrico	pag.	26
Art. 74 - Scarico delle acque	pag.	26
Art. 75 – Zoccolature	pag.	26
Art. 76 – Recinzioni	pag.	26
Art. 77 – Marciapiedi	pag.	26

Art. 78 – Protezioni	pag.	26
Art. 79 - Elementi aggettanti	pag.	26
Art. 80 – Coperture	pag.	27
Art. 81 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie	pag.	27
Art. 82 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.	27
Art. 83 - Spessore dei muri e pareti interne	pag.	28
Art. 84 - Smaltimento delle acque luride	pag.	28
Art. 85 - Impianti speciali	pag.	28
Art. 86 - Industrie nocive ed alteranti il territorio	pag.	28
Art. 87 - Fabbricati in zona rurale	pag.	28
Art. 88 - Sicurezza delle costruzioni	pag.	29

PARTE VI
NORME RELATIVE ALLE AREE

Art. 89 - Manutenzione delle aree	pag.	29
Art. 90 - Depositi su aree scoperte	“	29
Art. 91 - Suscettività all’uso delle aree	“	30

PARTE VII
SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 92 - Abrogazione di norme	pag.	30
Art. 93 - Disposizioni transitorie	“	30
Art. 94 - Entrata in vigore del presente regolamento	“	30
Art. 95 - Norma di rinvio in materia igienico sanitaria	“	30
Art. 96 - Osservanza del Regolamento Edilizio	“	30
Art. 97 - Recepimento di nuove norme	“	30