

COMUNE DI VILLA ESTENSE
(PROVINCIA DI PADOVA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI VILLA ESTENSE

- PROVINCIA DI PADOVA -

REGOLAMENTO EDILIZIO

- ADOZIONE DEL C.C. CON DEL. N° 128 DEL 29 NOV. 1983
- RIESAME DEL C.C. CON DEL. N° 5 DEL 31 GEN. 1984
- APPROVAZIONE DELLA G.R. CON DEL. N° 4419 DEL 3 SET. 1985

IL PROGETTISTA: POZZATI ING. FRANCO - ROVIGO -

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I

NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

ART. 1 - CONTENUTO, LIMITI E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento contiene le norme intese a disciplinare in tutto il territorio comunale gli interventi urbanistici, la lottizzazione delle aree, l'attività edilizia in genere e tutte le opere descritte ai successivi articoli 4 e 5.

A tali norme e indicazioni è obbligatorio fare riferimento ed è obbligatoria la loro osservanza, nel caso di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

ART. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONE DI LEGGE E DI REGOLAMENTO

Sulla disciplina delle attività di cui ai successivi articoli 4 e 5, si richiamano, oltre che le disposizioni del presente Regolamento, le Leggi Generali e Speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneta ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di :

- urbanistica;
- protezione delle bellezze naturali;
- tutela del patrimonio artistico e storico;
- provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche;
- requisiti dei materiali da costruzione;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio, semplice, armato e precompresso;
- ordinamenti e previdenze professionali;
- boschi e foreste;
- cave e miniere;
- acque pubbliche;
- acquedotti ed elettrodotti;

- inquinamenti del suolo, del sottosuolo, delle acque e dell'atmosfera;
- prevenzione incendi;
- finanza locale;
- circolazione stradale;
- igiene e sanità;
- edifici ed impianti di uso collettivo;
- vincoli militari, aeroportuali, ecc.;
- contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici.

ART. 3 - RESPONSABILITA' DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI,
DEI DIRETTORI, E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI, RE-
QUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari delle concessioni, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze - ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

TITOLO II

CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

ART. 4 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere fatta preventiva richiesta al Sindaco di apposita concessione.

E' prescritta la concessione per :

- a) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di edifici;
- b) modificazioni e restauri di edifici, che comportino variazioni della struttura o dell'aspetto o della distribuzione interna degli stessi;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni, come indicato al punto 3.2 e 3.3 sulle note esplicative n. 1 della Regione;
- d) nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni e modificazioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni insistenti in confine o prospicienti spazi pubblici;
- e) collocamenti, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, distributori di carburante;
- f) costruzioni, modificazioni e demolizioni di edicole funerarie, di tombe;
- g) lottizzazioni di aree ed opere di urbanizzazione relative;
- h) abbattimenti di alberi ad alto fusto nelle aree residenziali pubbliche e private di P.R.G.;

- m) sistemazione permanente di aree aperte al pubblico;
- n) costruzione di ponti;
- o) apertura di strade e costruzione di manufatti stradali;
- p) costruzione di locali nel sottosuolo;
- q) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e sterne (torri, serbatoi, silos e simili);
- r) impianti sportivi all'aperto.

Si richiama altresì l'obbligo di chiedere ed ottenere una nuova concessione per varianti di qualunque natura da apportare alle opere elencate nel presente articolo, ancorchè in corso d'opera.

In materia di variante si richiama il disposto del 12 comma dell'art. 15 della Legge 10/77.

ART. 5 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Per eseguire le opere sottoelencate, nell'ambito del territorio comunale, deve essere richiesta preventiva autorizzazione al Sindaco.

E' prescritta l'autorizzazione per :

- a) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli e materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende esterne, lapidi, ecc. prospicienti luoghi pubblici;
- c) per i fabbricati compresi nel centro storico le opere riguardanti riprese di intonaco, di coloritura, di rivestimento, che comportino l'uso dei materiali e delle tinte originarie;

- d) mostre campionarie o depositi di materiali all'aperto;
- e) collocamento, modificazione e rimozione di impianti tecnici a carattere pubblico, quali linee elettriche, antenne, reti di irrigazione, di fognatura e di bonifica;
- f) gli interventi di cui all'art. 7 delle Legge n° 94/1982.

ART. 6 - OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione :

- a) le opere ordinate dal Sindaco di assoluta urgenza o di necessità immediata;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) la costruzione di baracche nei cantieri autorizzati;
- d) le protezioni stagionali, nelle zone agricole.

ART. 7 - OPERE DA ESEGUIRE DAL COMUNE O DA ALTRO ENTE ISTITUZIONALMENTE COMPETENTE

Per le opere da eseguire dal Comune va sentito il parere della Commissione Tecnica e del responsabile del settore dell'ULSS. Per le opere da eseguire da altro Ente istituzionalmente competente deve essere rilasciata la concessione.

ART. 8 - OPERE ESEGUITE DALLLO STATO

Secondo il disposto dell'art. 81 del D.P.R. 1 luglio 1977 n° 683 per le opere da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale l'accertamento della conformità alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, salvo che per le opere destinate alla difesa militare, è fatto dallo Stato, d'intesa con la regione interessata.

La progettazione di massima ed esecutiva delle opere pubbliche di interesse statale, da realizzare dagli enti istituzionalmente competenti, per quanto concerne la loro localizzazione e le scelte del tracciato, se difforme dalle prescrizioni e dai vincoli delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, è fatta dall'amministrazione statale competente d'intesa con le regioni

interessate, che devono sentire preventivamente gli enti locali nel cui territorio sono previsti gli interventi.

ART. 9 - DOMANDE DI CONCESSIONI E DI GIUDIZIO PRELIMINARE

Le domande di concessione ad eseguire le opere citate nel precedente articolo 4, firmate dal richiedente, bollate a termine di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc., disposti a termine di legge e di regolamento, devono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni in triplice copia, compilati secondo le norme elencate nel successivo articolo 11, e con ogni altra documentazione richiesta.

Il Sindaco può richiedere un numero maggiore di copie degli elaborati di cui al comma precedente.

Le copie di tutti i disegni ed i questionari tecnici debbono essere firmati per esteso dal proprietario dell'area o di chi abbia titolo per richiedere la concessione, dal progettista, dal Direttore dei lavori e dall'Assuntore dei lavori. La Direzione deve, in ogni caso, essere comunicata prima del ritiro della concessione.

Il nominativo dell'Assuntore dei lavori può essere comunicato all'atto della dichiarazione di inizio dei lavori secondo il disposto del successivo art. 22.

Gli eventuali cambiamenti nelle persone del Direttore dei lavori o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente comunicati al Sindaco mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno degli interessati subentranti; con la stessa lettera il D.L. certifica la regolarità e conformità alla concessione delle opere eseguite in precedenza.

Qualora la documentazione allegata alla domanda risultasse incompleta, sarà data tempestiva comunicazione agli interessati i quali dovranno provvedere di conseguenza.

Il Sindaco chiede, ove necessario, il parere, l'autorizzazione, l'approvazione degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al Richiedente.

Si richiama inoltre quanto disposto dal successivo art. 45.

Qualunque progetto può essere preceduto da un più semplice e laborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal proprietario dell'area o da chi ne abbia titolo per richiederlo e dal Progettista inteso ad ottenere un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune.

Le concessioni rilasciate su terreni soggetti all'autorizzazione a lottizzare od in zona PEEP dovranno espressamente riportare gli estremi dell'autorizzazione medesima ed essere fornite di stralcio planimetrico e normativo del piano di lottizzazione o del PEEP in cui s'inseriscono e del quale dovranno rispettare le specifiche norme di attuazione e le eventuali previsioni planivolumetriche.

ART. 10 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Le domande di autorizzazione per l'esecuzione delle opere citate al precedente art. 5, bollate a termini di legge, redatte sui modelli a stampa rilasciati dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti, ecc. disposti a termini di legge, debbono essere indirizzate al Sindaco con allegati i disegni compilati secondo le norme elencate al successivo art. 11 e con altra documentazione richiesta.

La domanda di autorizzazione e i disegni debbono essere firmati per esteso dal proprietario dell'area o di chi ne abbia titolo. Nella richiesta deve essere indicato il domicilio del firmatario.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco può richiedere l'integrazione della medesima.

Il Sindaco chiede, ove necessario, l'autorizzazione, l'approvazione, il parere degli Enti e degli Organi competenti e ne dà comunicazione al richiedente.

Si richiama inoltre quanto disposto al successivo art. 45.

ART. 11 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

I Disegni devono essere riprodotti in 3 copie eliografiche o

simili e piegati nelle dimensioni di cm 21 x 30.

Essi devono in ogni caso comprendere una planimetria delle località, aggiornata sul posto all' data di presentazione del progetto, in scala 1:1000 oppure 1:2000, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, e comunque comprendere una zona di almeno 100 metri circostante il lotto del richiedente.

Devono contenere altresì, per le opere previste ai punti a), b), c), e), g), i), l), m), n), o), p), q), r), dell'art.4, l'indicazione della destinazione del Piano Regolatore Generale, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, nonchè i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dagli artt. 4 e 5, i progetti devono inoltre contenere:

A. Per le nuove costruzioni

- a) relazione sommaria redatta sul modello di cui al precedente art. 9;
- b) planimetria quotata in scala 1:500, con la indicazione della superficie reale del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, misurato in proiezione orizzontale, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti in lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto;
- c) planimetria, in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli, alle aree a verde, alle pavimentazioni e alla recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali impiegati, e sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- d) tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigiani, magazzini, depositi per i quali deve essere indicata la specifica attività.
- e) pianta, in scala non inferiore a 1:100, delle coperture, con l'indicazione dei volumi tecnici (torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);
- f) tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione dei volumi tecnici;
- g) almeno una sezione trasversale ed una sezione longitudinale quotata, in scala non inferiore a 1:100;
- h) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta l'altezza dello stesso, con l'indicazione dei materiali e dei colori nei casi di edificazione nelle zone di antica formazione;
- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:200, con la indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque usate e meteoriche, quotati ed estesi fino alle reti collettrici;
- l) i dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente ai sensi dell'art. 5 delle N.T./P.R.G., alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
- m) copia dell'atto notarile o certificato di attuale intestazione, con allegato estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciati dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a tre mesi dalla presentazione del progetto. L'Amministrazione ove lo ritenga opportuno può richiedere lo atto notorio;
- n) dichiarazione di consenso al vincolo, qualora necessaria ai sensi dell'art. 5 delle N.T. del P.R.G.
Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione gli elaborati di cui ai commi d), e), f), g), possono essere rappresentati in scala 1:200.

B. Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modifiche e i restauri :

- a) le stesse indicazioni del comma precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel quale caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni dei manufatti da demolire (giallo) e da costruire (rosso).

C. Per le nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni di recinzioni :

- a) planimetria, in scala 1:500, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite ai capi saldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto-tipo della recinzione, in scala 1:20;
- c) sezione quotata, in scala 1:100, dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta.

D. Per le demolizioni di edifici :

- a) piante ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E. Per il collocamento, la modificazione o la rimozione delle opere di cui ai punti g), h), dell'art. 4 e b) dello art. 5.

- a) planimetria quotata, in scala 1:100, qualora necessaria;
- b) prospetti e sezioni quotati, in scala 1:20;
- c) indicazioni di materiali e dei colori.

F. Per le lottizzazioni delle aree e le opere di urbanizzazione relative

Il progetto di lottizzazione deve prevedere :

- 1) una cartografia in scala 1:500 riprodotte lo stato di fatto ed il perimetro dell'area d'intervento da cui risultino fra l'altro:
 - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze erboree;
 - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
 - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
 - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
 - e) eventuali vincoli;
- 2) una eventuale documentazione fotografica qualora richiesta dall'Amministrazione Comunale;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1:500 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
 - a) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
 - b) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
 - c) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
 - d) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;
 - e) le aree a verde attrezzato, a parcheggio ed a destinazione speciale;

- 4) un elenco catastale delle proprietà e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme urbanistico-edilizie indicanti la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze e la volumetria di ciascuno, onde dimostrare che su ciascun lotto possa erigersi un edificio con forme alle prescrizioni di zona, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o, da trasformare; il progettista potrà presentare più soluzioni volumetriche dell'utilizzo dell'area;
- 6) una relazione illustrativa che descriva le caratteristiche del progetto con un inquadramento nello strumento urbanistico vigente;

Unitamente al progetto di lottizzazione devono essere allegati i seguenti elaborati :

- a) gli atti comprovanti che il richiedente è il proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferisce;
- b) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con il calcolo delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione;
- c) lo stralcio dello strumento urbanistico generale e delle norme tecniche cui viene riferito il piano di lottizzazione;
- d) lo schema di convenzione di cui all'art. 63 della L.R. 40/1980.

G. Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria, in scala 1:500 o 1:2000 se strade, canali e manufatti di notevole entità, quotata, allo stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali delle sezioni di escavo, dei rilevati, delle alberature da mettere a dimora o da abbattere e dei manufatti da costruire;

- b) piante prospetti, sezioni dei manufatti, quotati, in scala a adeguata.

H. Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione d'uso dei locali;
- b) almeno una sezione verticale, quotata, in scala 1:100.

I. Per le opere previste al punto n) dell'art. 4:

- a) piante e prospetti, quotati, delle opere da eseguire, in scala 1:100.

L. Per le mostre e i depositi previsti al punto d) dell'art. 5 :

- a) planimetria dell'area, in scala 1:200, con l'indicazione degli spazi destinati al deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

M. Per gli impianti tecnici previsti al punto e) dell'art. 5:

- a) planimetria e profilo, in scala adeguata, secondo le indicazioni che di volta in volta verranno indicate dall'U.T.;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati, in scala adeguata dei manufatti.

N. Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicate con una tavola supplementare contenente piante, sezioni e prospetti modificati.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, chiedere ulteriori delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso

d'opera, plani-volumetrie, modine, simulacri in sito, ecc. e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta la concessione o l'autorizzazione.

I termini di cui al successivo art. 15 restano nel frattempo sospesi.

Per la definizione del costo di costruzione, salvo la possibilità di convenzionamento per cui il costo di costruzione non è dovuto, le domande di concessione edilizia debbono essere corredate di ogni tipo di elaborato atto alla definizione del costo medesimo.

In materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici nonché dell'isolamento termico degli edifici deve essere osservato il dispositivo della legge 30 aprile 1976, n° 373 (G.U. 7 giugno, n.148) recante "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" e del relativo regolamento di esecuzione (D.P.R.n°1052 del 28/6/1977).

ART. 12 - RILASCIO E AVENTI TITOLO

La Concessione o l'autorizzazione sono rilasciate dal Sindaco ai proprietari degli immobili o agli aventi titolo, previo parere della Commissione Edilizia Comunale e, nel caso di beni soggetti alla L. 29 giugno 1939, n. 1497, previo altresì il parere vincolante della Commissione Provinciale, di cui alla L.R. 8 agosto 1978, n. 41.

La concessione o l'autorizzazione vengono comunque rilasciate dopo l'avvenuto perfezionamento delle denuncie, dopo l'avvenuto versamento dei contributi secondo quanto previsto all'art. 81 della L.R. n° 40/1980 e dopo l'avvenuta comunicazione della direzione lavori con relativa accettazione dello stesso.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede a riportare su apposita planimetria, in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il fabbricato e la superficie fondiaria ad esso corrispondente, gravata di vincolo ai sensi dell'art. 5 delle N.T. del P.R.G.

La concessione o l'autorizzazione vengono sempre rilasciate salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e delle norme del presente regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Per gli immobili di proprietà dello stato la concessione o l'autorizzazione sono date a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Spetta al Presidente della Giunta Regionale l'esercizio delle competenze di cui al secondo e terzo comma dell'art. 81 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616.

La concessione o l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa e non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del loro rilascio.

Il committente titolare della concessione, il direttore e l'assuntore dei lavori sono responsabili per ogni violazione delle norme generali di legge e di regolamento, nonché delle modalità esecutive fissate nella concessione.

ART. 13 - CONCESSIONE A LOTTIZZARE

La concessione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco o dall'Assessore a tale scopo delegato, dopo che sia stata espletata la procedura prescritta dall'art. 60 della L.R. n° 40/80 e successive modificazioni.

ART. 14 - VALIDITA'

Per la validità della concessione o autorizzazione devono essere indicati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

I termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dalla notifica; il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a tre anni da quello del loro inizio; un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi.

L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine per la durata dell'interruzione, purchè debitamente comunicata al Comune. Il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del concessionario consente al Sindaco l'emissione di un provvedimento motivato di proroga.

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

La concessione e l'autorizzazione, trasferibili ai successori o aventi causa, sono irrevocabili, fatti salvi i casi di decadenza indicati al sesto comma dell'art. 4 della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e dalla L.R. n° 40/1980.

In particolare, l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine finale di 3 anni o di quello determinato ai sensi del secondo comma e terzo comma.

ART. 15 - PROCEDIMENTI

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione o autorizzazione, motivate in caso di diniego, devono essere notificate all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dal Sindaco; l'interruzione del termine è consentita una sola volta.

In caso di inerzia del Sindaco, gli aventi titolo hanno facoltà di ricorrere al Presidente del Comprensorio entro i successivi 60 giorni.

Il Presidente del Comprensorio, sentita la Commissione Edilizia Comunale quando non abbia ancora espresso il proprio parere o l'organo tecnico comprensoriale, provvede entro il termine perentorio di 60 giorni.

Nei 15 giorni successivi, dell'avvenuto rilascio della concessione o autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante avviso affisso per 15 giorni all'albo pretorio, specificando il titolare della concessione e la localizzazione dell'intervento.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione o dell'autorizzazione e presentare ricorso, non oltre 60 giorni, al Presidente del Comprensorio per vizi di legittimità. L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa giurisdizionale.

La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, a pena di decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Nel caso invece di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria, che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, e salvo il caso di edifici soggetti alla L. 1 giugno 1939, n° 1087 e alla L. 29 giugno 1939, n°1497, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio. Negli altri casi valgono i disposti dello art. 7 della Legge n° 94/1982.

ART. 16 - DEROGHE

In applicazione L.R. n.40, sono richiamate le disposizioni che consentono al Sindaco di rilasciare concessioni in deroga alle norme e alle previsioni urbanistiche generali quando riguardano edifici e/o impianti pubblici o di interesse pubblico, purchè non abbiano per oggetto la modifica delle destinazioni di zona.

In tali casi il rilascio della concessione deve essere preceduto da deliberazione favorevole del Consiglio Comunale.

ART. 17 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE E DEL PROGETTO

La concessione, l'autorizzazione a lottizzare e i disegni allegati, firmati dal Sindaco o dall'Assessore a tale compito delegato, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti agli agenti preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di ml 1,00x1,50 nel quale debbono essere indicati:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera da costruire;
- b) il Progettista;
- c) il Direttore dei Lavori;
- d) l'Assuntore dei Lavori;
- e) il Titolare e gli estremi della concessione.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 18 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Previo esame da parte degli Uffici comunali, che esprimono per iscritto sul modello di cui al primo comma degli artt. 9 e 10 il proprio referto, il progetto di tutte le opere descritte dai precedenti artt. 4 e 5 compresi gli elaborati di massima, di cui al precedente art. 9, è presentato alla Commissione Edilizia, la quale esprime il proprio parere sull'osservanza delle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti e sull'adeguatezza del progetto sotto i profili estetico ed ambientale.

Essa dovrà inoltre essere sentita dal Sindaco sulle opere di cui ai precedenti artt. 7 e 8 ed inoltre su quanto ha attinenza ai problemi urbanistici ed edilizi in genere.

La Commissione esprime altresì il proprio parere sull'annullamento della concessione per vizi di legittimità.

ART. 19 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale è l'organo consultivo del Comune. Essa è formata da membri eletti dal Consiglio Comunale e da membri di diritto.

Sono membri di diritto:

- il Sindaco o l'Assessore delegato che funge da presidente;
- un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- il responsabile di settore dell'ULSS od un suo delegato;
- il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o un Tecnico suo delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale sono scelti tra esperti in numero di 3 e precisamente:

- 1 Ingegnere designato dal Consiglio Comunale;
- 1 Architetto designato dal Consiglio Comunale;
- 1 Geometra designato dal Consiglio Comunale.

Funge da Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o un altro funzionario comunale designato appartenente alla carriera di concetto.

I membri elettivi durano in carica 3 anni, sono rieleggibili ed esercitano comunque le loro funzioni fino alla nomina dei successori.

I membri elettivi saranno considerati dimissionari e quindi sostituiti per il periodo in cui sarebbero rimasti in carica, se assenti per 3 riunioni consecutive senza giustificato motivo.

ART. 20 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce, su convocazione del Presidente, ogni mese, ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, dandone avviso scritto ai componenti almeno 3 giorni prima di ogni seduta.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente, del Segretario e di almeno 3 altri membri.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale può dichiararlo dimissionario e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualunque motivo non possono continuare a coprire l'incarico. I membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti. In caso di parità di voti prevale quello del Presidente.

La Commissione, potrà convocare, anche su loro domanda, qualora ne ravvisi la opportunità, i firmatari delle domande di cui agli artt. 9 e 10 del presente Regolamento, assistiti dai loro progettisti.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri della Commissione, il Segretario redige un verbale, che viene sottoscritto da questi e dal Presidente.

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativi all'argomento stesso.

Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Quando il Sindaco o l'Assessore a ciò delegato, assuma una decisione difforme dal parere della Commissione Edilizia, deve darne comunicazione scritta alla Commissione stessa.

TITOLO IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 21 - PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO

Il titolare della concessione di cui ai punti a), b), d), g), h), i), l), m), n), o), p), q), dell'art. 4, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al Sindaco l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico Comunale o il Tecnico a ciò delegato dal Comune effettua sopralluogo entro dieci giorni dalla domanda e redige, in contraddittorio con la parte, un verbale che richiama i grafici approvati.

L'Assuntore dei lavori è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni.

ART. 22 - INIZIO E TERMINE DEI LAVORI

Il Titolare della Concessione di cui ai punti a), b), d), g), h), i), l), m), n), o), p), q), r), dell'art. 4, deve denunciare al Sindaco le date di inizio e di ultimazione dei lavori, entro sei giorni dal giorno di inizio e di ultimazione.

Nel caso di nuove costruzioni di cui al punto a), dello art. 4, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni e la data di ultimazione si riferisce alla data del certificato di conseguita abitabilità o agibilità dell'opera.

Nel caso di nuove costruzioni di cui al punto d) dell'art. 4, la data di inizio si configura all'escavo delle fondazioni, la dichiarazione di ultimazione può essere omessa.

Negli altri casi previsti dai punti a), b), d), dell'art. 4, per inizio dei lavori si intende l'istante in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso, al fine di predisporlo agli ampliamenti o alle modifiche autorizzate; per l'ultimazione dei lavori valgono le prescrizioni del secondo comma del presente articolo.

Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra e l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione, di cui all'art. 13.

In mancanza delle dichiarazioni, di cui al primo comma del presente articolo sono assunte, come data di inizio dei lavori, la data della concessione e, come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Qualora nella domanda di cui all'art. 9 non sia stato indicato il nominativo dell'Assuntore dei lavori, esso deve risultare, ove richiesto dal medesimo articolo, dalla denuncia di inizio lavori.

In tal caso la denuncia di inizio deve essere sottoscritta anche da questi e deve contenere l'indicazione del domicilio.

Entro dieci giorni dalla denuncia di inizio dei lavori il tecnico comunale a ciò delegato effettua sopralluogo per i necessari accertamenti e redige apposito verbale firmato anche dal proprietario, dal direttore e dall'assuntore dei lavori.

L'inizio dei lavori, così come descritto sopra, deve corrispondere all'effettiva manifestazione di volontà tendente alla prosecuzione dell'opera e non costituirà un mezzo per interrompere i termini di efficacia della concessione edilizia.

ART. 23 - OCCUPAZIONI E MANOMISSIONI DI SUOLO E SOTTOSUOLO PUBBLICO

Ove per l'esecuzione di opere autorizzate sia necessaria la occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo e sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere l'autorizzazione.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione, in ogni caso i lavori devono essere condotti

con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il Sindaco ha la facoltà di revocare l'autorizzazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dello interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche.

La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo Regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza, si procede d'ufficio, a spese dello interessato.

ART. 24 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, del presente Regolamento ed alle modalità esecutive fissate nella concessione:

Per tale vigilanza il Sindaco si avvale di agenti a lui delegati ed esercita il potere di ordinanza di sospensione lavori e di successive determinazioni nei casi di inosservanza:

- di norme urbanistiche;
- di prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- di modalità esecutive fissate nella concessione;
- di lavori senza concessione o in difformità della stessa.

ART. 25 - CERTIFICATO DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Le opere conseguenti agli interventi edilizi e/o urbanistici, per cui è richiesta la concessione, non possono essere abitate

o usate senza il rilascio da parte del Sindaco di un certificato, rispettivamente, di abitabilità o di agibilità.

Il certificato è rilasciato a norma delle leggi vigenti, dopo che sia stata accertata la conformità della costruzione alla concessione rilasciata, nonché ai nulla-osta e in genere alle autorizzazioni richieste nella fattispecie concreta, oltre che l'avvenuta corresponsione del contributo nei termini di cui all'art. 81 della L.R. n° 40/1980.

Il Sindaco è tenuto a comunicare le sue determinazioni entro 30 giorni dalla richiesta del certificato.

In assenza del certificato è fatto divieto ai Comuni e alle aziende di erogazione dei servizi pubblici di effettuare le relative forniture.

ART. 26 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITA'

Si richiamano integralmente le norme di cui agli artt. 91, 92, 93, 94, 95, 96 della Legge R. n° 40/1980.

ART. 27 - DISCIPLINA DELLE OPERE SANABILI

Le variazioni apportate in corso d'opera rispetto alla concessione o autorizzazione, purchè non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, sono sanabili e non sono soggette ad alcuna sanzione amministrativa qualora approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Quando si tratti di mutamenti non sostanziali della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 94 della L.R. n° 40/1980, il Sindaco è autorizzato a rilasciare una concessione in sanatoria, previo il pagamento del contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione d'uso.

ART. 28 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione può essere annullata per motivi di illegittimità, e particolarmente nel caso di falsa rappresentazione dello stato di fatto.

Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il Sindaco dovrà sentire la Commissione Edilizia.

TITOLO V.

USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

ART. 29 - COLLAUDO, LICENZA D'USO, ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti di cui ai punti a), b), c), n), o), p), q), del precedente art. 4 ed al punto e) del precedente art. 5, il Titolare della concessione deve chiedere al Sindaco il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 63 o di agibilità per gli altri manufatti, allegando alla domanda:

- a) il certificato di collaudo statico, rilasciato da tecnico iscritto all'albo professionale, nell'ambito delle competenze previste dalla legge, in conformità alla legge 5/11/1971, n° 1086;
- b) un certificato di regolare esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori;
- c) l'eventuale nulla osta degli enti e degli organi competenti interpellati dal Sindaco in sede di rilascio della licenza.

Il certificato di regolare esecuzione deve dichiarare la rispondenza dell'opera al progetto approvato e alle prescrizioni di legge e del presente Regolamento.

Il Sindaco, previa ispezione dell'Ufficiale Sanitario e del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o di un tecnico a ciò delegato, i quali controllano la rispondenza delle opere eseguite al progetto approvato ed alle norme della legislazione e dei regolamenti vigenti e, per i casi contemplati dalla legge, vista la licenza d'uso rilasciata dalle autorità competenti, autorizza l'occupazione degli immobili o l'uso dei manufatti.

Il Sindaco ha comunque la facoltà, qualora ne ravvisi a suo giudizio l'opportunità, di richiedere un certificato di collaudo statico anche per le opere, manufatti o impianti non previsti dal primo comma del presente articolo.

Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art.13.

ART. 30 - AGIBILITA' DI EDIFICI SPECIALI E DI USO COLLETTIVO

Per gli edifici di uso collettivo di cui al successivo art. 69 e per gli edifici speciali di cui al successivo art. 71 i nulla osta, di cui al punto c) dell'articolo precedente, sono resi obbligatori ai fini del rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità.

PARTE SECONDA

NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I

CARATTERISTICHE EDILIZIE

ART. 31 - CORTILI - LASTRICI SOLARI - CHIOSTRINE

I cortili ed i lastrici solari sono ammessi solo nella zona intensiva e devono avere una superficie non inferiore alla quarta parte della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

I muri prospicienti i cortili non possono essere superiori, in altezza, ad una volta e mezza la distanza media tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente.

In ogni caso la larghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto, deve essere non inferiore a mt 6. Nelle case popolari i cortili non possono avere in ogni caso ed in ogni punto, una larghezza inferiore a mt 20.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione del rapporto tra superficie del cortile e superficie dei muri di perimetro.

I cortili ed i lastrici solari devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobbligo e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,00 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali.

Non sono ammesse le chiostrine.

ART. 32 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali auto rimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Sono comunque vietate le costruzioni accessorie isolate, anche a carattere provvisorio.

Le aree coperte ed i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

ART. 33 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Oltre alle vigenti disposizioni legislative ed alle norme dell'art. 29 delle N.T. del P.R.G., in ogni nuovo edificio in zona residenziale, devono essere previsti almeno un posto macchina ed un magazzino-rispostiglio per ogni unità abitativa.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 34 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

A tale riguardo il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico, costituiscono deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 35 - DECORO DEGLI SPAZI.

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati, arborati.

A tale riguardo il Sindaco sentita la Commissione edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare lo ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle

caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione, fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 36 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO
SUL SUOLO PUBBLICO

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml 5,00 di altezza sono ammessi in corrispondenza dei marciapiedi, solo per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i ml 5,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,50.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 6,00 è vietato ogni aggetto sull'area stradale.

Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; l'apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitano la visibilità;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne e altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico: ad un'altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

ART. 37 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale, sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purchè siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini e devono sempre essere munite di opportune difese.

ART. 38 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

ART. 39 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, muri, grigliati, ecc. e non superare l'altezza di ml 1,50 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante, dal piano di campagna, per i confini interni; il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso delle recinzioni e può imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- b) entro i limiti delle zone destinate ad impianti artigianali, commerciali e agro-industriali o ad essi assimilati, valgono le norme di cui al comma a); è consentita tuttavia l'altezza massima di ml 2,50;

c) entro i limiti delle zone destinate ad usi agricoli, forma, dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali. L'altezza massima delle recinzioni consentita è di mt 2,50.

La distanza minima ammessa per gli accessi carrabili in prossimità di un incrocio, misurata lungo l'asse della strada a partire dal centro dell'incrocio medesimo, è di mt 60 e comunque tale da risultare massima nei casi di obiettivo impedimento.

Le nuove recinzioni dovranno rispettare le previsioni di allargamento e di rettifica delle sedi stradali, così come fissato in P.R.G. e le distanze dei fabbricati dal ciglio stradale verranno computate rispetto ai nuovi allineamenti stabiliti dal P.R.G.

Le recinzioni, nei punti di incrocio delle strade dovranno essere realizzate secondo curve del raggio minimo di ml 7, la cui convessità risulti sempre dal lato della strada: per quelle poste all'incrocio di strade a fondo cieco, il raggio di curvatura potrà essere ridotto a ml 3. Il Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà imporre raggi di curvatura superiori tutte le volte che lo riterrà necessario in relazione all'importanza assunta o che potrà assumere la rete viaria.

ART. 40 - ALBERATURE

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato.

Qualora si proceda alla messa a dimora di piante d'alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle essenze dovrà essere fatta nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

ART. 41 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Soltanto in casi di rilevante impegno architettonico, sono

ammesse le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno.

Sono di norma vietate le coperture piane, a falde sfalsate e quelle con falde rivolte verso l'interno, che saranno ammesse solo in casi di rilevante e comprovato impegno architettonico.

ART. 42 - SCALE ESTERNE

Sono ammesse le scale esterne limitatamente al raggiungimento del piano primo e comunque fino ad una altezza massima di mt. 3,00 dal piano di campagna.

ART. 43 - MARCIAPIEDI

Nelle zone parzialmente o totalmente edificate il Sindaco può imporre la costruzione del marciapiede a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive, comunque fino alla larghezza massima di ml. 2,00.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nelle zone di espansione, i marciapiedi costituiscono opera di urbanizzazione primaria, il cui onere è a carico del lottizzatore.

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata allo uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità dei commi precedenti.

Le opere di manutenzione dei marciapiedi sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

ART. 44 - PORTICI

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

Il pavimento dei portici, destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 3,50, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 3,20.

Non viene conteggiato nel computo della volumetria, la relativa cubatura, qualora ci sia l'impegno a vincolarne l'uso perpetuo, con atto notarile da eseguire prima della richiesta di abitabilità.

TITOLO III

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 45 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE O MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali, di tutela del patrimonio storico-artistico concernenti gli immobili vincolati e di quanto previsto dalle N.T. di P.R.G., il Sindaco può richiedere il preventivo nulla osta delle competenti Soprintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4, 5, 7, 8, ricadenti:

- a) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con particolari connotati naturali del territorio, ancorchè non vincolate;
- b) nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con preesistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorchè non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale, contemplate dal presente articolo, vincolate o no, non è ammessa l'installazione di cartelli pubblicitari.

ART. 46 - RINVENIMENTI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO O STORICO-ARTISTICO

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

ART. 47 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stra

dali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) segnaletica stradale e turistica;
- c) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche e per la localizzazione di saracinesche, idranti ed altre infrastrutture;
- d) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- e) quadri per affissioni e simili.

Tali applicazioni sono eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi sopracitati; non possono coprirli o nascondarli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

ART. 48 - NUMERI CIVICI

All'atto del rilascio del certificato di cui al precedente art. 29, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE TERZA

NORME IGIENICO - SANITARIE

TITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 49 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le norme del Regolamento di Igiene vigente.

In particolare è vietato costruire su terreni paludosi, golenali, franosi o comunque soggetti ad allagamenti o a ristagni di acqua, negli avvallamenti e nelle infrastrutture naturali ed artificiali del terreno.

E' vietato costruire su terreni con pendenza maggiore del 20%; è vietato altresì realizzare sbancamenti di terreno a scopo edificatorio nei quali lo sterro o il riporto abbiano una quota massima superiore a ml 2,50.

E' vietato inoltre impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dallo Ufficiale Sanitario e dall'Ufficio Tecnico Comunale o dal Tecnico a ciò delegato dal Comune.

ART. 50 - TIPO, MATERIALI E DIMENSIONI DELLE FONDAZIONI

Il tipo, i materiali, le dimensioni e le caratteristiche delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte. A tale scopo si richiama integralmente la normativa del D.M. 21/1/1981.

ART. 51 - PROTEZIONE DALL'UMIDITA'

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione, che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità.

I locali del piano terra destinati ad abitazione devono essere sopraelevati di almeno cm 30 rispetto al terreno circostante.

I pavimenti relativi devono perciò essere impostati su vespaio, dello spessore di almeno cm 50, oppure su solaio con sottostante camera d'aria.

Per i locali abitabili le murature in calcestruzzo o in elementi prefabbricati cementizi sono consentite soltanto qualora vengano integrate da un paramento interno, che consenta la formazione di una intercapedine.

ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento termico nei locali abitabili; fermo restando il disposto della legge 373 del 30 aprile 1976 in materia di "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

ART. 53 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili.

ART. 54 - FUMI, POLVERI ED ESALATORI

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura, a norma delle vigenti leggi.

Il Sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

TITOLO II

FOGNATURE

ART. 55 - CONDOTTI E BACINI A CIELO APERTO

Nei condotti a cielo aperto (fossi, canali, scoline, ecc.) e nei bacini (laghi, stagni, lagune, ecc.) è fatto divieto di immettere direttamente acque usate per usi domestici, industriali, ecc., diverse da quelle meteoriche.

ART. 56 - CONDOTTI CHIUSI

Le acque usate devono essere immesse in condotti chiusi di a deguato materiale e di idonee sezione e pendenza e convogliate verso opportuni impianti di depurazione e quindi trasferite in corsi d'acqua di portata costante e sufficiente alla diluizione. Fatte salve eventuali norme più restrittive contenute negli artt. 9, 10, 11, 12 della legge 319/1976.

ART. 57 - ~~DEPURAZIONE~~ DEGLI SCARICHI

In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque u sate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in ma teria di igiene.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare l'integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decoro delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.

Non sono ammessi pertanto scarichi colorati, maleodoranti, a cidi, alcalini, schiumosi, oleosi, torbidi, ecc.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissa re i termini dell'inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigen te. Fatte salve le norme più restrittive contenute nella legge 319/1976.

ART. 58 - ALLACCIAMENTI

Gli allacciamenti dei privati alle reti comunali di fognatura sono concessi nella osservanza delle norme contenute in appositi regolamenti comunali, che prescrivono dimensioni, modalità costruttive, tipi e modalità dei manufatti. Fatte salve eventuali norme più restrittive contenute nella legge 319/1976.

ART. 59 - FOGNATURE DELLE LOTTIZZAZIONI

Le reti di fognatura delle lottizzazioni devono essere dello stesso tipo di quelle comunali.

Il Sindaco, ha comunque la facoltà, sulla base dei programmi deliberati dal Comune, di richiedere che dette reti siano di tipo diverso da quelle esistenti e costruite con materiali e concetti tali da adeguarle alle programmate strutture comunali.

Nel caso in cui manchino le reti comunali o non siano ancora stati perfezionati i programmi relativi, il lottizzatore deve prevedere, in sede di progetto, lo sviluppo della rete secondo le prescrizioni del Comune e impegnarsi per sè e per gli aventi causa, alla costruzione a proprio carico di tali impianti, quando siano realizzate le reti comunali.

L'attivazione delle reti è subordinata al nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario ed al rispetto della legge 319 del 1976.

ART. 60 - FOGNATURE SINGOLE

In mancanza di rete comunale idonea, non è ammesso l'inserimento di acque usate nella rete pluviale.

Le fosse private pertanto devono essere del tipo a camera stagna.

E' in facoltà del Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, consentire l'uso di pozzi perdenti solo nelle zone rurali.

Dimensioni, materiali e modalità costruttive delle fosse a camera stagna e dei pozzi perdenti sono stabilite, di volta in volta,

volta, dal Sindaco, a seconda delle caratteristiche del terreno e dell'ambiente urbano. Sono in ogni caso fatte salve le norme previste dalla L. 319 del 1976.

ART. 61 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le condutture che convogliano le acque usate devono essere costruite con materiali impermeabili ed inattaccabili; devono avere sezioni e pendenze sufficienti e giunti ermetici; devono essere munite di esalatori di diametro opportuno, prolungati sopra la linea di colmo del tetto.

Ogni bocchetta di scarico deve essere munita di sifone.

Le acque meteoriche devono essere convogliate dalle coperture al suolo mediante apposite tubazioni, il tratto terminale delle quali, nel caso in cui queste siano fronteggianti spazi aperti al pubblico, deve essere costruito con tubazione di ghisa o acciaio per una altezza non inferiore a ml 2,00 e prolungato fino al pozzetto di raccordo.

Sono consentiti i doccioni quando siano richiesti da particolari soluzioni architettoniche.

ART. 62 - IMMONDIZIE

E' vietato conservare nell'interno delle abitazioni e dei locali di lavoro o di vendita, anche in adatta pattumiera, o bidone, i rifiuti solidi urbani (immondizie domestiche o simili) per un termine superiore alle 24 ore.

Le immondizie comunque raccolte all'interno delle abitazioni, delle scale, corridoi, anditi e locali in uso e di accessi tanto comuni quanto riservati, devono essere - a cura degli abitanti - conferite senza dispersioni nel luogo di raccolta a ciò destinato.

In ogni edificio, tanto destinato ad abitazione, quanto a magazzino, bottega, opificio, deposito e simili, deve essere, a cura della proprietà e con l'approvazione dell'Autorità comunale, con conforme parere dell'Ufficiale sanitario, predisposta un'area, o un ambiente a livello del suolo (piano terreno) nel quale collocare recipienti mobili atti a raccogliere le immondizie conferitevi o convogliate ai sensi del comma precedente.

Il luogo di raccolta dei rifiuti solidi urbani deve essere disposto in modo da consentire comunque la facile sollecita asportazione dei bidoni contenenti i rifiuti stessi da parte del servizio comunale al quale devono essere consegnati al livello stradale.

I recipienti mobili o bidoni destinati a raccogliere le immondizie prodotte negli stabili devono essere maneggevoli, copribili e lavabili tanto all'interno quanto all'esterno. La loro foggia, dimensione e peso saranno determinati dall'Autorità comunale e così pure il numero occorrente per ciascun stabile.

I recipienti predetti, quando siano all'aperto, devono essere posati su una platea lavabile in materiale consistente a superficie omogenea e continua. I mezzi di lavaggio e lo scarico delle acque impiegate devono essere garantiti mediante impianto stabile di agevole uso.

Quando i recipienti di raccolta sono collocati in un luogo chiuso, questo deve essere munito di pavimento impermeabile e di pareti lavabili fino a metri 2 di altezza dal suolo, di dimensioni sufficienti per l'agevole maneggio dei bidoni e provvisto di esaltore di diametro non inferiore a quello di una canna fumaria, con bocca aprentesi in prossimità del soffitto e prolungantesi fino al tetto e ivi munito di torrino o di mitra.

Anche le camere di raccolta dei recipienti devono essere facilmente lavabili e presentare adatta bocca di raccolta e scarico delle acque di lavaggio.

L'Autorità comunale può introdurre alle prescrizioni di cui sopra le modifiche che si renderanno necessarie per un più efficiente servizio.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 63 - LOCALI ABITABILI

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, con-
vivenze, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidari delle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ecc.

I locali di abitazione permanente debbono avere:

- a) superficie minima di pavimento di almeno mq 8,00 con la larghezza minima di ml 2,00;
- b) cubatura minima di mc 22,00;
- c) altezza media netta non inferiore a ml 2,70 con un minimo all'imposta del soffitto di ml 2,00;
- d) superficie di illuminazione ed areazione, direttamente comunicante con l'esterno, pari almeno 1/8 della superficie del pavimento del locale.

Per i piani terra adibiti ad attività ed usi collettivi, è prescritta l'altezza minima di ml 3,00.

Per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purchè la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e a mq 10 per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

ART. 64 - CUCINE

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti dall'articolo precedente, devono comunque essere fornite di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per l'areazione dell'ambiente più un eventuale secondo condotto per il convogliamento dei fumi di combustione.

ART. 65 - LOCALI PER I SERVIZI IGIENICI

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di almeno un locale di servizio igienico, dotato di: W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti:

- a) una superficie non inferiore a mq 4,00 ed una altezza non inferiore a mt 2,40;
- b) areazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80.

Le pareti devono essere rivestite di materiale lavabile fino all'altezza di almeno ml 2,00.

E' vietata la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto un secondo locale per servizi igienici, questo può essere accessibile dal locale abitabile, areato e illuminato artificialmente di minori dimensioni.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

Nelle attrezzature alberghiere e nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità dell'areazione ed illuminazione dirette, il Sindaco, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere l'uso di locali igienici in depressione.

ART. 66 - SCALE ED ASCENSORI, RINGHIERE E PARAPETTI

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a m 1,20; nel caso di restauri e ristrutturazio

ni è richiesta, ove possibile, una larghezza non inferiore a ml 1,00. In ogni caso le scale devono essere areate e illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore ad 1/10 della superficie del vano scale.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia ed i relativi regolamenti.

Possono essere illuminati ed areati dal vano scale soltanto gli ingressi degli alloggi.

In tutti i fabbricati con 3 o più piani abitabili, oltre il piano terreno, deve essere previsto l'impianto di ascensore.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuate le provvidenze indicate al precedente art. 53.

L'impianto di ascensore in tutte le sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota superiore a ml 2,00 dal piano su cui prospettano, dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature dovranno essere dimensionate in modo tale da non consentire il passaggio di una sfera di cm 12 di diametro.

ART. 67 - CORRIDOI E DISIMPEGNI

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed areati in modo indiretto.

L'altezza minima è fissata in ml 2,40; la larghezza minima è fissata in ml 1,20.

ART. 68 - LOCALI A PIANO TERRA, SEMINTERRATI E SCANTINATI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm 30 rispetto al livello delle aree circostanti il

fabbricato dopo l'avvenuta sistemazione esterna ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse pubbliche, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile non inferiore a ml 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse private, i depositi, i seminterrati e gli scantinati devono avere altezza utile netta minima di ml 2,40.

TITOLO IV

COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

ART. 69 - EDIFICI E LOCALI DI USO COLLETTIVO

Le norme di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, all'esposizione, al culto, al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate nei limiti delle seguenti prescrizioni.:

- a) illuminazione naturale può essere sostituita da adeguata illuminazione artificiale;
- b) l'aerazione naturale può essere sostituita con aerazione artificiale; deve essere in ogni caso assicurato il ricambio d'aria adeguato all'uso del locale.

Per gli edifici destinati ad albergo, collegio, convivenza, convento, ecc., valgono le norme di cui all'art. 63 per i locali destinati ad usi individuali.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per servizi igienici, ecc., debbono avere i pavimenti e le pareti lavabili fino all'altezza di ml 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono i vari servizi di raggruppamento possono avere altezze inferiori al soffitto, ma non minori a ml 2,10;
- c) ogni piano deve essere provvisto di almeno un gruppo di gabinetti;
- d) i dormitori debbono avere una cubatura minima di mc 15,00 per letto.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

ART. 70 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche e particolarmente negli edifici e negli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Oltre alle provvidenze, di cui al precedente art. 66, sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere.

ART. 71 - STABILIMENTI INDUSTRIALI, DEPOSITI, MAGAZZINI, AUTORIMESSE

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del Presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili, gli uffici, i refettori, gli spogliatoi, ecc.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

ART. 72 - EDIFICI RESIDENZIALI NELLE ZONE DESTINATE AD USI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente art. 63 e seguenti.

Non sono ammessi nel corpo del fabbricato locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile, granaio e depositi di materiali soggetti a fermentazione.

ART. 73 - IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'AGRICOLTURA

I ricoveri per gli animali devono essere areati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso le canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.

Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Le concimaie debbono avere fondo e pareti intonacate ed impermeabili e, ove il terreno non sia perfettamente piano, devono essere poste a valle di pozzi, fontane, ecc..

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici a carattere industriale, dovranno sorgere ad una distanza non inferiore a mt 100 dalle singole case di abitazione esistenti ed a metri 250 dai nuclei residenziali esistenti o previsti dai vigenti strumenti urbanistici.

Qualora i fabbricati siano destinati ad allevamento di carattere industriale, avicunicoli o suinicoli, la distanza dalle abitazioni singole dovrà essere non inferiore a mt 200 e dai nuclei residenziali non inferiore a mt 500.

E' fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento che può essere costruita a distanze inferiori a quelle indicate, ma comunque superiore a mt 30.

I fabbricati per allevamenti zootecnici a carattere industriale dovranno distare almeno 500 mt dalle aree di alimentazione delle sorgenti.

I cortili, le aie, gli orti annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche. Per le acque usate valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 60.

PARTE QUARTA

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 74 - STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole dell'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge, in ordine ai requisiti dei materiali da costruire, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture ai fini di assicurare la stabilità di ogni sua parte.

Si richiama integralmente quanto disposto dalla legge 5/11/1971 n° 1086 in materia di strutture in cemento armato e acciaio.

ART. 75 - MANUTENZIONI E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

ART. 76 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il Sindaco ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II

PREVENZIONE DEI PERICOLI DI INCENDIO

ART. 77 - LOCALI PER LAVORAZIONE E DEPOSITO DI MATERIALI COMBUSTIBILI ED INFIAMMABILI

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando Provinciale Vigili del Fuoco è delegato a controllare l'applicazione delle norme.

ART. 78 - IMPIEGO DI STRUTTURE LIGNEE E IN ACCIAIO

Per le strutture portanti sono di norma vietati i materiali lignei.

In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedono l'uso di tali materiali, l'impiego di essi è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a renderli incombustibili.

Per le strutture in acciaio è richiesto il trattamento con vernice antifluco in conformità alla Cir. Min. Int. n° 91 del 14/9/1961.

ART. 79 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

Ferme le norme di cui alla legge 373 del 30/4/1976 in materia "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici e del relativo regolamento di esecuzione n. 1052 del 28/6/1977 è richiesto il preventivo nulla osta del Com. Prov. VV.FF. per i seguenti edifici, prima del rilascio della concessione edilizia:

- c) locali, edifici ed impianti pubblici e di uso collettivo;
- d) edifici di abitazione di altezza superiore a ml 24,00;

- e) autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq 100,00;
- f) edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore ai ml 20,00;
- h) edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- i) edifici a struttura metallica.

ART. 80 - PARTICOLARI PREVENZIONI CAUTELATIVE

I cortili chiusi devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un passaggio carraio.

L'impianto interno per la distribuzione del gas deve poter essere isolato, mediante saracinesca, dalla rete collettiva di distribuzione; le tubazioni non possono attraversare le centrali termiche, le cabine elettriche, i depositi di immondizie, i vani di ascensore e montacarico e le canne fumarie; gli apparecchi utilizzatori installati in locali abitabili non possono essere alimentati da pressione superiore a mm 200 di colonna d'acqua; non è ammessa l'installazione di apparecchi a gas in locali seminterrati o interrati privi di aperture a diretto contatto con l'esterno.

Ogni impianto elettrico deve essere fornito di interruttori generali che selezionino i circuiti per ogni unità immobiliare; interruttori, contatori e quadri elettrici, che siano installati in ambienti ove possa presentarsi pericolo di incendio o di esplosione, devono essere a tenuta stagna.

I condotti di fumo devono essere costruiti con canne ad intercapedine di facile pulitura e di sufficiente coibenza; devono essere provvisti di bocchette d'ispezione alla base ed essere sopraelevati di almeno ml 1,00 rispetto all'estradosso delle coperture; devono essere distanziati di almeno cm 20 da strutture lignee e non possono essere installati nelle murature di fienili e di locali contenenti materiali combustibili.

Le costruzioni nelle quali siano collocati forni di pane, pasticceria e simili, forni di fusione e simili, forni metallurgi-

C
ci, fucine, ecc., devono in ogni loro parte essere costruite con materiali resistenti al fuoco.

ART. 81 - USO DI GAS IN CONTENITORI

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavate all'esterno dei fabbricati ed isolati dai locali di abitazione; la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

ART. 82 - COLLAUDO DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Salvo il disposto della legge 30 aprile 1976 n° 373 e del relativo regolamento di esecuzione n. 1052 del 28/6/77, prima del rilascio dei certificati di cui al precedente art. 79, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

TITOLO III

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 83 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dell'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguono opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni di acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante sebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar del sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alla disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il punto più basso delle opere provvisionali soprastanti luoghi aperti al pubblico deve distare dal suolo non meno di ml 4,00 ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il Sindaco ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

ART. 84 - SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbadacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione e, specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio.

ART. 85 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DEI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruire o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità, il Sindaco, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 86 - AUTORIZZAZIONI A LOTTIZZARE E CONCESSIONI AD EDIFICARE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza delle autorizzazioni a lottizzare e delle concessioni di costruzione in contrasto col Regolamento stesso, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati ai sensi del precedente art. 22 e vengano completati entro il termine finale di tre anni o di quello determinato ai sensi del precedente art. 14.

Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, la licenza o l'autorizzazione si intendono revocate per la parte non realizzata.

TITOLO II

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 87 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai 15 giorni di pubblicazione al Bollettino Ufficiale Regionale.

ART. 88 - NORME ABROGATE

E' abrogata ogni disposizione regolamentare emanata dal Comune contraria od incompatibile con le norme del Presente Regolamento.

ART. 89 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Entro 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà alla rinnovazione della Commissione Edilizia.

ART. 90 - SANZIONI

Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste dalla legislazione vigente ed in particolare dalla legge urbanistica e dalla legge comunale e provinciale.

Non è ammessa l'oblazione in breve.

I N D I C E

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - Natura e scopi del regolamento

Art. 1 - Contenuto, limiti e validità del Regolamento.....	Pag. 1
" 2 - Richiamo a disposizione di legge e di regolamento	" 1
" 3 - Responsabilità del committente, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	" 2

TITOLO II - Concessioni urbanistiche ed edilizie

Art. 4 - Opere soggette a concessione	" 3
" 5 - Opere soggette ad autorizzazione	" 4
" 6 - Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione	" 5
" 7 - Opere da eseguire dal Comune o da altro ente istituzionalmente competente	" 5
" 8 - Opere eseguite dallo Stato	" 5
" 9 - Domanda di concessione e di giudizio preliminare	" 6
" 10 - Domanda di autorizzazione	" 7
" 11 - Norme per la presentazione dei progetti .	" 7
" 12 - Rilascio e aventi titolo	" 14
" 13 - Concessioni a lottizzare	" 15
" 14 - Validità	" 15

Art. 15 - Procedimenti	Pag. 16
" 16 - Deroche	" 17
" 17 - Evidenza della concessione e del progetto	" 17

TITOLO III - Commissione Edilizia

Art. 18 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.	" 18
" 19 - Composizione della Commissione Edilizia.	" 18
" 20 - Funzionamento della Commissione Edilizia	" 19

TITOLO IV - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 21 - Punti di linea e di livello	" 21
" 22 - Inizio e termine dei lavori	" 21
" 23 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico	" 22
" 24 - Vigilanza sulle costruzioni	" 23
" 25 - Certificato di abitabilità e di agibilità	" 23
" 26 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	" 24
" 27 - Disciplina delle opere sanabili	" 24
" 28 - Annullamento della concessione	" 25

TITOLO V - Uso dei fabbricati e dei manufatti

Art. 29 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità	" 26
" 30 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo	" 27

PARTE SECONDA - NORME RELATIVE ALLA EDIFICAZIONE

TITOLO I - Caratteristiche edilizie

Art. 31 - Cortili - lastrici solari - chiostrine..	Pag. 28
" 32 - Costruzioni accessorie	" 29
" 33 - Prescrizioni edilizie particolari	" 29

TITOLO II - Aspetto esterno degli edifici e degli spazi

Art. 34 - Decoro degli edifici.....	" 30
" 35 - Decoro degli spazi	" 30
" 36 - Elementi che sporgono dalle facciate ed s'aggettano sul suolo pubblico	" 31
" 37 - Illuminazione sotterranei	" 32
" 38 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrut- ture varie	" 32
" 39 - Recinzione delle aree private	" 32
" 40 - Alberature	" 33
" 41 - Coperture	" 33
" 42 - Scale esterne	" 34
" 43 - Marciapiedi	" 34
" 44 - Portici	" 35

TITOLO III - Prescrizioni di carattere speciale

Art. 45 - Interventi in zone di interesse ambien- ta le o monumentale	" 36
" 46 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico	" 36

Art. 47 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	Pag. 36
" 48 - Numeri civici	" 37

PARTE TERZA - NORME IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - Prescrizioni igienico-costruttive

Art. 49 - Igiene del suolo e del sottosuolo	" 38
" 50 - Tipo, materiali e dimensioni delle fonda zioni	" 38
" 51 - Protezione dall'umidità	" 39
" 52 - Isolamento termico	" 39
" 53 - Isolamento acustico	" 39
" 54 - Fumi, polveri ed esalazioni	" 39

TITOLO II - Fognature

Art. 55 - Condotti e bacini a cielo aperto	" 40
" 56 - Condotti chiusi	" 40
" 57 - Depurazione degli scarichi	" 40
" 58 - Allacciamenti	" 41
" 59 - Fognature delle lottizzazioni	" 41
" 60 - Fognature singole	" 41
" 61 - Prescrizioni particolari	" 42
" 62 - Immondizie	" 42

TITOLO III - Requisiti degli ambienti interni

Art. 63 - Locali abitabili	Pag.	44
" 64 - Cucine	"	45
" 65 - Locali per i servizi igienici	"	45
" 66 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapet- ti	"	45
" 67 - Corridoi e disimpegni	"	46
" 68 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati	"	46

TITOLO IV - Costruzioni di speciale destinazione

Art. 69 - Edifici e locali di uso collettivo	"	48
" 70 - Barriere architettoniche	"	49
" 71 - Stabilimenti industriali, depositi, magaz- zini, autorimesse	"	49
" 72 - Edifici residenziali nelle zone destina- te ad usi agricoli	"	49
" 73 - Impianti al servizio dell'agricoltura...	"	50

PARTE QUARTA - STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - Norme di buona costruzione

Art. 74 - Stabilità della costruzione	Pag.	51
" 75 - Manutenzione e restauri	"	51
" 76 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	"	51

TITOLO II - Prevenzione dai pericoli di incendio

Art. 77 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili ...	Pag. 52
" 78 - Impiego di strutture lignee e in acciaio	" 52
" 79 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	" 52
" 80 - Particolari prevenzioni cautelative	" 53
" 81 - Uso di gas in contenitori	" 54
" 82 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco	" 54

TITOLO III - Cautele da osservare nell'esecuzione dei lavori

Art. 83 - Opere provvisorie	" 55
" 84 - Scavi e demolizioni	" 56
" 85 - Movimenti ed accumulo dei materiali	" 56

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - Disposizioni transitorie

Art. 86 - Autorizzazioni a lottizzare e concessioni ad edificare in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento	" 57
---	------

TITOLO II - Disposizioni finali

Art. 87 - Entrata in vigore del presente Regolamento	" 58
" 88 - Norme abrogate	" 58
" 89 - Decadenza della Commissione Edilizia ...	" 58
" 90 - Sanzioni	" 58