

COMUNE DI PENTONE
PROVINCIA DI CATANZARO
REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

- TITOLO I Disposizioni generali
- CAPO I - Norme generali
- Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio
- Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge
- CAPO II - Commissione edilizia
- Art. 3 Attribuzione della commissione edilizia
- Art. 4 Composizione della commissione edilizia
- Art. 5 Funzionamento della commissione edilizia
- CAPO III Concessione
- Art. 6 Opere soggette a concessione
- Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 8 Lavori eseguibili senza concessione o di autorizzazione
- Art. 9 Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 10 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia
- Art. 11 Documentazione a corredo della domanda
- Art. 12 Utilizzazione degli indici
- Art. 13 Archivio delle mappe catastali
- Art. 14 Procedura per la presentazione della domanda
- Art. 15 Istruttoria preliminare dei progetti
- Art. 16 Rilascio della concessione
- Art. 17 Validità della concessione
- Art. 18 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione
- Art. 19 Deroghe
- Art. 20 Responsabilità
- Art. 21 Pagamento del contributo per la concessione
- CAPO IV Esecuzione e controllo delle opere
- Art. 22 Inizio dei lavori
- Art. 23 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 24 Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità
- TITOLO II Prescrizioni edilizie, igienico - sanitarie, antincendio, diverse
- CAPO I Caratteristiche dei locali, prescrizioni igienico sanitarie ed edilizie
- Art. 25 Classificazione dei locali.
- Art. 26 Caratteristiche dei locali
- Art. 27 Impianti speciali di aerazione
- Art. 28 Soffitti inclinati
- Art. 29 Classificazione dei piani
- Art. 30 Piani seminterrati
- Art. 31 Piani interrati
- Art. 32 Piani terreni
- Art. 33 Sottotetti
- Art. 34 Cortili e patii
- Art. 35 Chiostrine
- Art. 36 Sistemazione degli spazi interni e dei distacchi tra i fabbricati
- Art. 37 Isolamento dall'umidità
- Art. 38 Fognature

Art. 39 Impianti sanitari, minimi
Art. 40 Rifornimento idrico e impianto di sollevamento
CAPO 11 Prescrizioni antincendio
Art. 41 Numero e tipo delle scale, vani ascensore
Art. 42 Forni, focolai, camini., condotte di calore, canne fumarie
Art. 43 Condotte di gas
Art. 44 Impianti di spegnimento
CAPO IV Norme relative all'isolamento termico degli edifici
Art. 45 Interventi assoggettati alla legge 373/1976
Art. 46 Verifiche dell'isolamento termico, licenze di abitabilità
CAPO V Prescrizioni diverse
Art. 47 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti
Art. 48 Fabbricati in zona rurale
Art. 49 Impianti per lavorazioni insalubri
Art. 50 Edifici ed ambienti con destinazioni particolari
Art. 51 Eliminazione barriere architettoniche
Art. 52 Parcheggi
Art. 53 Protezione dell'ambiente
Art. 54 Decoro Generale
Art. 55 Tabelle stradali e numeri civici
Art. 56 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici
Art. 57 Uscite dalle autorimesse e rampe
Art. 58 Zoccolature
Art. 59 Elementi architettonici
Art. 60 Intercapedini
Art. 61 Coperture
Art. 62 Recinzioni
Art. 63 Mostre vetrine insegne
Art. 64 Marciapiedi e porticati
Art. 65 Zone verde e parchi³²
Art. 66 Cassette per corrispondenza
CAPO V Norme relative alle aree scoperte
Art. 67 Manutenzione delle aree
Art. 68 Depositi su aree scoperte
CAPO VI Norme di buone costruzioni
Art. 69 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
Art. 70 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
CAPO VII Uso di suolo, spazio e servizi pubblici
Art. 71 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico
Art. 72 Rinvenimenti e scoperte
Art. 73 Discariche e uso di acque pubbliche
CAPO VIII Garanzia della pubblica incolumità
Art. 74 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
Art. 75 Ponteggi e scale di servizio
Art. 76 Scarico dei materiali – demolizione - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
Art. 77 Responsabilità degli esecutori di opere
Art. 78 Rimozione delle recinzioni
TITOLO III Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio
CAPO I Domanda - convenzione – autorizzazione esecuzione
Art. 79 Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
Art. 80 Proposta di convenzione

Art. 81 Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione della lottizzazione
Art. 82 Procedura per l'attuazione della lottizzazione
Art. 83 Validità nella autorizzazione per le lottizzazioni
Art. 84 Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.
Art. 85 Penalità per inadempienza da parte del lottizzante
Art. 86 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione
Art. 87 Concessioni edilizie, nella lottizzazione
CAPO II Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
Art. 88 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione
TITOLO IV Disposizioni finali e transitorie
Art. 89 Sanzioni
Art. 90 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
Art. 91 Disposizioni transitorie

TITOLO I Disposizioni generali

CAPO I Norme generali

Art. 1 Oggetto del regolamento edilizio

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

Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge.

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

In particolare si richiama: la legge urbanistica n. 1150 del 17.8.1942, modificata ed integrata con leggi n. 765 del 6.8.1967, n. 1187 del 19.11.1968, n. 10 del 28.1.1977, n. 457 del 5.8.1978, le norme concernenti il pagamento del contributo concessorio afferente le opere di urbanizzazione e il costo di costruzione, la legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche e integrazioni sulle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia; la legge n. 122 del 24.03.1989 relativa ai parcheggi ed alle aree urbane.

CAPO II Commissione edilizia

Art. 3 Attribuzione della commissione edilizia

La commissione edilizia dà parere al sindaco:

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

La commissione esprime parere sulla legittimità delle opere in esame, sul valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei servizi pubblici alle necessità d'uso.

Art. 4 Composizione della commissione edilizia

La commissione edilizia è composta:

- a) dal sindaco che la presiede;
- b) dall'assessore all'urbanistica, che è delegato a presiedere in caso di assenza del Sindaco;
- c) dall'ufficiale sanitario;
- d) da due consiglieri comunali uno della maggioranza e uno della minoranza designati dal consiglio comunale;
- e) da un ingegnere e da un architetto, desinati dal consiglio comunale;
- f) da un geometra o Perito edile designato dal consiglio comunale;
- ~~g) dal comandante dei vigili del fuoco o da un suo rappresentante.~~

Il consiglio comunale designa inoltre i supplenti dei membri di cui alle lettere d),e),f) del presente articolo. Essi partecipano ai lavori della commissione edilizia in assenza dei membri effettivi. I commissari di cui alle lettere d) e) f), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

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

Art. 5 Funzionamento della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco. Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà più uno dei commissari. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti. I componenti della commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o comunque a cui siano interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della commissione edilizia saranno esercitate dal tecnico comunale od in sua assenza da altro impiegato del comune, all'uopo designato dal sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente. Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura l'esaminato dalla commissione edilizia, completata dalla data e dal visto presidente o di un commissario da lui delegato.

CAPO III Concessione

Art. 6 Opere soggette a concessione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o temporanee, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione:

- a) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) e secondaria (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti, sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, comprese le opere, le costruzioni e altri impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio e alla distribuzione dei rifiuti solidi e liquidi; aree verdi di quartiere) viabilità podereale o di bonifica, strade private;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione totale e parziale di fabbricati;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) modifiche di destinazione d'uso anche parziali di unità edilizie;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) installazione di elettrodotti, gasdotti, linee telefoniche con carattere di servizi generali e relativi manufatti;

- h) servizi per la somministrazione del carburante per veicoli a motore;
- i) installazione di impianti di riscaldamento, condizionamento, ventilazione ed opere inerenti (vedi legge n. 373 n. 30 del 30 aprile 1976);
- j) apertura e coltivazione di miniere, cave e torbiere.

Per ristrutturazione edilizia (di cui al punto d), deve intendersi l'insieme di interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte, diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La concessione è onerosa. Si ottiene cioè attraverso la corresponsione al comune da parte del richiedente di un contributo, che si determina in base a quanto stabilito dagli articoli 3, 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e all'art. 9 della legge 25.3.1982 n. 94.

La legge, 10/77 poi, all'art. 10 detta norme particolari per la determinazione del contributo per le opere o gli impianti non destinati alla residenza.

La concessione è altresì gratuita per quei casi previsti dall'art. 9, della legge citata, mentre è onerosa solo per la parte che corrisponde ai soli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'art. 7 della medesima legge. In questo caso il richiedente dovrà stipulare una convenzione con il comune, secondo quanto stabilito dall'art. 8 della legge 10/1977.

Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e le disposizioni vigenti:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di manutenzione ordinaria eseguite negli stabili vincolati dalle leggi n. 1497 e n. 1089 del 1939;
- c) opere di restauro e di risanamento conservativo;
- d) opere di rivestimento e coloritura di prospetti esterni che prevedano modifiche di preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- e) apposizione di tende aggettanti su spazio pubblico, collocazione di insegne, mostre, vetrine per negozi, di tabelle a cartelli, di lumi, di cartelloni od oggetti a scopo di pubblicità;
- f) apertura e modifica di accessi sulle fronti stradali o su aree pubbliche che non comportino alterazioni nel corpo del fabbricato;
- g) opere per allacci di energia elettrica, gas, telefono, ecc.;
- h) varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28.2.1985 n.47 e successive modifiche ed integrazioni;
- i) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati e in complessi alberati di valore ambientale;
- j) edificazione di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- k) demolizioni totali o parziali di fabbricati e manufatti, scavi e rinterri e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere;
- l) manufatti costruiti da strutture trasferibili, precarie e gonfiabili, che non richiedono allacciamento a pubblici servizi;
- m) occupazioni di suolo mediante depositi di materiale, relitti, rottami,, esposizione a cielo libero di merci.

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

- 1) per interventi di manutenzione straordinaria devono intendersi le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. In particolare sono interventi di manutenzione straordinaria:
 - apertura, chiusura o modificazione delle porte interne; apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre solo se ciò costituisce ripristino della preesistenza;

- consolidamento di strutture verticali e rifacimento di solai di calpesto, scale e coperture, con divieto di modificare le quote d'imposta. Il consolidamento o la sostituzione di tali parti strutturali non deve comportare alterazione allo stato dei luoghi, nè planimetricamente, nè quantitativamente rispetto alle superfici utili ed ai volumi esistenti;
- demolizioni e ricostruzioni di tramezzi interni, semprechè le opere richieste non comportino modifiche alla situazione planimetrica, ad eccezione degli spostamenti e creazione di servizi (ad esempio bagni, cucine. ecc.);
- opere costituenti pertinenze degli edifici che non comportino, comunque, aumento di volume e superfici utili. Costituiscono pertinenze degli edifici le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'edificio stesso. Sono, ad esempio, pertinenze le autorimesse, le recinzioni, i cortili, i giardini, gli impianti sportivi privati, i locali immondizia, i posti auto scoperti asfaltati, le coperture di posti auto esistenti, l'impianto ascensore, le scale di sicurezza;
- realizzazione di volumi tecnici che si rendono necessari a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici.

Nel contesto degli interventi di manutenzione straordinaria l'autorizzazione edilizia non è richiesta per le opere interne (p. es. eliminazione di una parete) che rispondono ai requisiti di cui all'art. 26 L. 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

- 1) per interventi di manutenzione ordinaria, devono intendersi le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione, delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelli che riguardano in particolare:
 - demolizione o ricostruzione totale o parziale di pavimenti ed intonaci e loro coloritura;
 - rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni;
 - impianti per servizio ascensori, come idraulico, fognante, acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
 - rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti, senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- 3) sono interventi di restauro e di risanamento conservativo le opere rivolte a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, consentendo destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 8 Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non è richiesta concessione nè autorizzazione per i seguenti lavori:

- a) opere di manutenzione ordinaria semprechè non debbano essere eseguiti in stabili vincolati dalle leggi n. 1.497 e 1.069 del 1939;
- b) opere e installazioni per la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- a) installazione di condutture elettriche, telefoniche, antenne televisive, ecc, semprechè non comportino opere murarie, scavi, rinterri;
- b) Opere relative al giardinaggio ed alla sistemazione degli spazi esterni, semprechè non comportino opere murarie o rimodellamento dal terreno;
- e) opere interne di cui all'art. 26 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni. In tal caso il proprietario, contestualmente all'inizio dei lavori deve presentare al sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- f) opere di cui all'art. 7 comma 1 L. 9.11.1989 n. 13, relative a innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, che non comportino alterazione della sagoma dell'edificio.

Le opere di cui al punto a) sono così definite:

per interventi di manutenzione ordinaria, si devono intendere le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ossia quelle che riguardano in particolare:

- demolizione o ricostruzione totale o parziale di pavimenti;
- demolizione o ricostruzione totale o parziale di rivestimenti ed intonaci e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni o esterni;
- impianti per servizi accessori, come idraulico, fognante, acque meteoriche, illuminazione, riscaldamento, ventilazione, semprechè non comportino creazione di nuovi volumi tecnici;
- Rivestimenti e coloriture di prospetti esterni, semprechè eseguiti senza modifiche ai preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori.

Art. 9 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6, ovvero di autorizzazione, di cui all'art.7.

Art. 10 Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia

La domanda di concessione o autorizzazione per eseguire i lavori, di cui ai precedenti artt.6 e 7, deve essere indirizzata al sindaco da parte dell'area o da parte di chi abbia titolo per richiederla, ai sensi dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10. Tale domanda deve essere redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente e dal progettista. Essa dovrà essere corredata da documentazione che illustri in dettaglio i lavori da effettuare, onde consentire l'esatta valutazione degli oneri a carico del richiedente previsti dalla legge 29 Gennaio 1977 n. 10.

Nella domanda che dovrà essere corredata del titolo di proprietà, o analogo, dovranno risultare esplicitamente:

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

Art. 11 Documentazione a corredo della domanda

Per le opere edilizie di cui all'art. 6, a corredo della domanda e richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici, circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con la indicazione della sistemazione alle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni e delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) prospetti, piante di ogni piano e della copertura, con indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non, inferiore a 1: 100;

e) eventuali particolari costruttivi, a chiarimento delle soluzioni adottate, redatti in scala opportuna. Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni. In particolare devono essere riportate le dimensioni significative esterne ed interne dell'opera, gli spessori dei muri, le altezze utili dei singoli piani, quelle totali dell'edificio, le quote altimetriche dei singoli piani, riferite ad un punto fisso scelto come origine, riportate anche in pianta, ed ogni altra misura necessaria per la lettura dell'opera progettata. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote riportate. L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

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

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x29,7. Nei progetti di sistemazione ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere. I progetti di verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione relative a varianti di progetti già approvati. Per le opere di cui all'art. 7 la domanda per ottenere l'autorizzazione deve essere completa di ogni riferimento atto ad individuare e descrivere i luoghi ove si intenda intervenire e la natura e dimensione degli interventi stessi. Essa sarà corredata da una descrizione dello stato di fatto e da una dettagliata specificazione dei lavori da eseguire.

Art. 12 Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale dell'indice di fabbricabilità relativo ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tendente ad utilizzare nuovamente detti indici, tranne in caso di demolizione e ricostruzione e indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, devono essere comunque rispettati tutti gli indici e le prescrizioni di piano sia per le costruzioni conservate, sia per quanto riguarda le costruzioni da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle aree agricole. Quindi più terreni, comunque distanti tra di loro, ma compresi nel territorio comunale, potranno essere "accorpati" al fine del raggiungimento della superficie necessaria alla edificazione in zona agricola **esclusivamente nel caso di aziende agricole**.

Art. 13 Archivio delle mappe catastali

Presso l'amministrazione comunale è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornato con i riferimenti relativi alle costruzioni via via realizzate. Ogni progetto, presentato ai fini del rilascio della concessione edilizia, deve essere corredato da mappa catastale comprendente i confini dell'area asservita ed un intorno di essa compreso in un raggio di cento metri, su cui sia riportato, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio. La mappa catastale di base verrà rilasciata dall'amministrazione comunale.

Art. 14 Procedura per la presentazione della domanda

Le domande di concessione e di autorizzazione, corredate dagli atti e dal documento di cui al precedente art. 11, devono essere presentate alla competente autorità comunale la quale, dopo aver controllato che gli atti e i documenti a corredo siano tutti quelli elencati nella domanda ed indicati nel presente R. E., previo pagamento delle tasse edilizie prescritte l'accoglie e rilascia al richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e la data del

ricevimento. L'autorità comunale non può accogliere la domanda non corredata dai documenti richiesti dal presente regolamento in tal caso l'organo preposto indica all'interessato i documenti mancanti.

Art. 15 Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti entro 20 giorni dalla presentazione degli stessi. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti mancanti o presentati in forma incompleta, fra i quali nei casi previsti delle leggi e delle disposizioni vigenti il parere favorevole della competente soprintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 16 Rilascio della concessione

Il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Il sindaco autorizza l'esecuzione dei progetti approvati eventualmente condizionata dalle osservazioni di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata copia dei disegni di progetto debitamente vistati. Il rilascio della concessione è subordinata alla consegna da parte del richiedente di:

- ricevuta attestante l'eventuale pagamento del contributo concessorio di cui alla legge n. 10/77, ove richiesto;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti ed analoghe previdenze;
- eventuali atti d'obbligo prescritti dal regolamento edilizio dalla normativa vigente in materia urbanistica ed edilizia;
- autorizzazione del Genio Civile ai sensi della legge n. 64/74.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere espresso dalla commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui tale dissenso da luogo al rilascio della concessione edilizia della concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della commissione edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e materia e pubblicata secondo le disposizioni vigenti in modo che chiunque possa prenderne visione presso gli uffici comunali. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che ne giustificano il nuovo esame.

Art. 17 Validità della concessione

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia. E' personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata. Essa, secondo quanto stabilito al 6° comma dell'art. 4 della legge 10/77, è trasferibile ai successori o aventi causa, dietro richiesta di voltura. La concessione non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla medesima legge.

Art. 18 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

Secondo quanto esposto nel 4° comma dell'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, il termine per l'inizio dei lavori relativi alla concessione non può essere superiore ad un anno, mentre il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole

dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto sia previsto in più esercizi finanziari.

La concessione si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni. Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum, il rinnovo della concessione che il sindaco potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione riguarderà la parte non ultimata.

La concessione decade:

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

Art. 19 Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il sindaco, sentita la commissione edilizia, può rilasciare concessione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, e il rilascio della concessione è subordinata al nullaosta preventivo della regione. Non sono comunque derogabili le norme relative agli indici di fabbricabilità e alla destinazione di zona.

Art. 20 Responsabilità

Il Proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione si richiama in particolare l'osservanza dell'art. 6 della legge 28/2/1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 21 Pagamento del contributo per la concessione

Nei casi previsti dalla legge in cui la concessione è onerosa, il contributo da corrispondere in generale si compone di due quote: una commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed una commisurata al costo di costruzione (art. 5 e 6 Legge 10 e successive modifiche ed integrazioni). La quota di contributo commisurata all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è corrisposta al comune all'atto del rilascio della concessione. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune (art. 11 legge 10). La quota di contributo commisurato al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e, comunque, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione delle opere (art. 11 legge 10).

Per gli interventi di edilizia abitativa, ivi compresi quelli sugli edifici esistenti, il contributo è ridotto alla sola quota commisurata all'incidenza delle spese di urbanizzazione qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione tipo di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 e dall'art. 14 legge 14.02. 1998 n. 47. Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione in luogo del pagamento della quota predetta; in tal caso debbono essere descritte le opere da eseguire e precisati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle

opere medesime (art.7 legge n. 10/1977). Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e all'incidenza delle opere necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche (art.10 legge n. 10/1977). Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, il contributo da corrispondere è pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, e di una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione (art. 10 legge n. 10/1977).

La concessione è gratuita nei casi previsti dall'art. 9 della legge 28 Gennaio 1977 n. 10. Qualora le destinazioni d'uso delle opere non residenziali industriali, artigianali, turistiche - indicate nei comuni precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole di cui all'art. 9, lettera a), legge n. 10/1977, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo per la concessione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione (art. 10 legge n. 10/1977).

CAPO IV Esecuzione e controllo delle opere

Art. 22 Inizio dei lavori

La realizzazione delle nuove costruzioni dovrà attenersi ad allineamenti e a capisaldi altimetrici che devono essere riportati sul progetto per consentire all'amministrazione comunale le verifiche che riterrà opportune.

Art. 23 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente regolamento edilizio e a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali è stata rilasciata la concessione, è assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione e i suoi allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso al sindaco entro le 48 ore successive. Questi disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e a spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 24 Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita di un rappresentante del comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità. Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare. Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione, il sindaco rilascerà la dichiarazione d'abitabilità o agibilità, che avrà l'efficacia a partire da sei mesi dopo la data di ultimazione dei lavori. Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, - o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II Prescrizioni edilizie, igienico-sanitarie, antincendio, diverse

CAPO I Caratteristiche dei locali, prescrizioni igienico sanitarie ed edilizie

Art. 25 Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

I locali sono classificati secondo le seguenti categorie:

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

- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di autorimesse in cui vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la prevalenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

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

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

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

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

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

a) lavanderie, tenditori e legnaie;

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scale colleganti solo due piani;

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

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

Art. 26 Caratteristiche dei locali

Fatte salve le disposizioni specifiche per particolari ambienti di lavoro, ovvero per locali aerati artificialmente di cui al successivo articolo di norma.

1 I locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. In particolare per i locali di categoria A.1, l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie vetrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Le dimensioni dei locali adibiti alla residenza devono rispettare le seguenti prescrizioni minime:

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

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

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

d) l'alloggio monostanza deve avere superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28 se per una persona e non inferiore a mq 30 se per due. Per tutti gli altri

locali, di categoria A2, fatte salve le disposizioni specifiche, la estensione planimetrica minima non può essere inferiore a mq 30. L'altezza minima dei locali di categoria A.1, non deve essere inferiore a metri 2,70; per la categoria A.2 non deve essere inferiore a metri 3.50, aumentabile a metri 4,50 qualora sia prevista la presenza, contemporanea di un numero di persone superiore a 100:

- 2 locali di categoria S (tranne le centrali termiche possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0,4, le dimensioni minime difendono dalla particolare attribuzione dei locali,: l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina e garage, per i quali l'altezza minima consentita è metri 2,00. I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto dai locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti. I cavedi dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100°, potranno aerare e illuminare solo locali di categoria S.1 ed. S.2; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto mai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di m. 2,13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di m. 4,50.

Art. 27 Impianti speciali di aerazione

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

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione alla abilità dei locali è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'ufficiale sanitario. In casi particolari, soltanto per totali di categoria S, possono essere consentite canne interne di ventilazione, aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare. Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'ufficiale sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 28 Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere, almeno uguale ai minimi sopraindicati e con un minimo assoluto di m 2.00 per i locali di categoria A.

Art. 29 Classificazione dei piani

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

Art. 30 Piani seminterrati

Eventuali locali il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A.2 purchè: l'altezza netta sia non inferiore a m. 2,70, la quota del soffitto sia in media m. 1,40 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con

cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'amministrazione comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Art. 31 Piani internate

Eventuali locali, il cui soffitto sia più basso del marciapiede o del terreno circostante, possono essere utilizzati per destinazioni accessorie quali cantine, depositi, magazzini, autorimesse e impianti tecnici a servizio dell'edificio. L'altezza minima dei piani interrati sarà determinata in base alle specifiche destinazioni d'uso. L'aerazione può essere forzata e naturale; in tale ultimo caso essa deve essere ottenuta mediante aperture in comunicazione con intercapedini fognate di idonea dimensione.

Art. 32 Piani terreni

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

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

Art. 33 Sottotetti

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non devono avere altezze medie eccedenti i 2,00 m, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali. Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza non sia inferiore a 2,70 e che l'isolamento della copertura sia realizzato con intercapedini e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti; in ogni caso le intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m 0,50, devono essere inaccessibili. Nel caso di sottotetto abitabile valgono le stesse prescrizioni degli altri piani superiori al piano terra. La dichiarazione di abitabilità e agibilità è condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario in corrispondenza alla copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle indicate al primo comma del presente articolo.

Art 34 Cortili e patii

Gli edifici debbono di norma corrispondere a schemi aperti. Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi purchè la normale libera tra pareti fronteggianti sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica. La normale condotta dal mezzo di ciascuna finestra di ambienti di abitazione deve avere una dimensione libera minima di m 10. Sono ammesse rientranze nei perimetri dei cortili quando la loro profondità sia pari al lato aperto sul cortile stesso. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone di cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno. Negli edifici ad un solo piano e nelle case unifamiliari, anche se a schiera, è consentita la soluzione a patio.

Art. 35 Chiostrine

E' permessa la costruzione di chiostrine allo scopo soltanto di dare aria e luce a scale, servizi igienici, corridoi, ripostigli, disimpegno, esclusa ogni altra destinazione di ambienti. In tali chiostrine la normale libera misurata tra una finestra e il muro opposto deve avere la seguente misura minima:

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

Art. 36 Sistemazione degli spazi interni e dei distacchi tra i fabbricati

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Le chiostrine debbono essere praticabili ed aerate dal basso mediante comunicazione diretta con spazi aperti e cortili. Negli spazi interni, ad eccezione delle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le altre superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi e rampe di accesso a parcheggi. Le opere di cui all'art. 2 della legge 9.1.1989 n. 13 relativa al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, possono essere realizzate in deroga alle distanze previste dal R.E, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni di uso comune più fabbricati. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dell'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 37 Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di categoria A1 e S1 a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato, con almeno 50 cm di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di categoria A2 può essere ammesso un vespaio di ciotoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi di cui al precedente art. 30. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno. I pavimenti dei locali di categoria A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 38 Fognature

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione e di lottizzazione a scopo edilizio, devono essere previsti sistemi di convogliamento con depurazione delle acque luride; gli scarichi devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'amministrazione comunale, poste almeno a m. 1,00 dal perimetro dell'edificio e a m. 10 da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Negli spazi interni degli edifici e negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di queste, a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna.

Queste non dovranno mai essere su suolo stradale pubblico. L'immissione di nuove condotte di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dall'amministrazione comunale.

Art. 39 Impianti sanitari minimi

Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno, a chiusura idraulica. I w. c. devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione. E' prescritta almeno una canna fumaria.

Art. 40 Rifornimento idrico e impianto di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere fornito di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale, distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio. Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua di uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere garantito dall'autorità sanitaria. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente agli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto. Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta la autorizzazione preventiva da parte del comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazioni alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

CAPO II Prescrizioni antincendio

Art. 41 Numero e tipo delle scale, vani ascensore

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 m per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 1,10 m. per le scale che servono più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Dal computo della superficie servita è escluso il piano terreno, nonché il vano ascensore. La larghezza massima delle rampe è stabilito in m 1,40. Qualora la superficie servita richieda un numero maggiore di scale, queste di norma dovranno essere opportunamente distanziate tra loro. Nessuna limitazione è imposta alla larghezza delle scale che collegano all'interno parti di una stessa abitazione o di una limitata unità immobiliare (uffici, studi professionali, negozi, ecc.).

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

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivo meccanici. La struttura portante delle scale interne degli edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiali di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari e per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calce struzzo di cemento.

Art. 42 Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nullaosta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 24 del presente regolamento e ogniqualvolta un'edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e ai regolamenti vigenti.

I focolai debbono essere costruiti sopra volta in muratura o sopra materiali incombustibili. Ogni focolare deve avere canna propria e indipendente dalle altre, prolungata oltre il piano di copertura dell'edificio. E' ammesso l'uso di canne comuni a più impianti quando, con appositi accorgimenti, si riesca ad evitare interferenze nel tiraggio dei singoli apparecchi. I locali destinati a cucine debbono, inoltre, essere dotati di cappa posta sopra i fornelli, comunicante con canna esalatrice, che dovrà possedere i requisiti elencati nel comma precedente. Qualora si usino fornelli elettrici è sufficiente che detta canna esalatrice sfoci all'area libera, su un muro esterno, purchè sia dotato di efficiente aspiratore elettrico e purchè lo sbocco non sia ubicato direttamente sotto finestre di stanze di

abitazione. Tale ultima soluzione può essere ammessa anche in caso di fornelli a fiamma viva, quando, per motivi strutturali o tecnici, non sia possibile prolungare le canne esalatrici delle cucine oltre il piano di copertura del fabbricato. Le cucine di ristoranti, alberghi o collettività in genere dovranno essere dotate di tutti gli impianti occorrenti ai fini igienici. Gli scaldabagni a gas e i fornelli isolati debbono essere muniti di canna indipendente per l'asportazione dei prodotti della combustione. Le canne dei camini o dei caloriferi debbono essere costruite con tubatura incombustibile e inalterabile e collegate a distanza di almeno cm 14 da ogni trave o travicello di legno. Le loro teste o fumaioli devono essere costruiti in maniera decorosa, ed essere bene assicurati con staffe di ferro. Quando occorra attraversare con conduttori di calore o di fumo un solaio od altra parte di fabbrica che possa incendiarsi, si debbono impiegare tubi di ferro o d'altri metalli, rivestiti da altro tubo incombustibile ed isolati dalle parti combustibili.

Le canne fumarie devono essere prolungate per almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza. La fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute idonee a evitare inquinamento atmosferico dall'ufficiale sanitario, nonché dai vigili del fuoco, per quanto di competenza.

Art. 43 Condotte di gas

I tubi di condotta e gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno della proprietà, devono essere collocati in modo da rilasciare facilmente controllabili. I tubi per gas incassati attraversanti muri, tramezzi, pavimenti o spazi vuoti racchiusi debbono essere di ferro, rame od ottone ed uno degli estremi del tubo di rivestimento deve essere lasciato aperto. E' fatta eccezione per casi nei quali sia provveduto altrimenti alla libera circolazione dell'aria attorno ai tubi.

Art. 44 Impianti di spegnimento

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

CAPO III Norme relative all'isolamento termico dell'edificio

Art. 45 Interventi assoggettati alla legge 373/1976

La documentazione in quattro copie di cui all'art. 19 del D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052, dovrà essere depositata presso gli uffici tecnici comunali all'atto della presentazione delle domande di concessione per i seguenti interventi:

- a) tutti gli edifici nuovi per i quali la relativa concessione è successiva alla data del 6 maggio 1978, comunque riscaldati, con esecuzione di quelli adibiti ad attività industriali ed artigianali, sia che l'impianto di riscaldamento venga installato contemporaneamente, sia successivamente alla costruzione. Agli effetti della predetta legge è considerato edificio sia un intero fabbricato sia un insieme di locali, sia un locale isolato;
- b) le varianti a concessioni;
- c) le ristrutturazioni di edifici esistenti per ristrutturazione ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 28.6.1977, n. 1052, si intende un intervento su di un edificio esistente già dotato o da dotare di impianto di riscaldamento, che comporta l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti, che interessino almeno il 50% di una delle seguenti parti dell'edificio: muro di tamponamento, solai di copertura e sottotetto, pavimento su solai che insistono su spazi aperti o che comporta un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 5%;
- d) inserimento dell'impianto di riscaldamento in edificio esistente che ne sia sprovvisto.

Art. 46 Verifiche dell'isolamento termico, licenze di abitabilità

Ai sensi dell'art. 17 della legge 30.4.1976, n. 373 e dell'art. 20 D.P.R. 28.6.1977, n. 1052, per gli edifici nuovi o ristrutturati dotati di impianto di riscaldamento con potenza termica al focolare superiore a 500.000 Kcal/h (ovvero 580.000 W) l'amministrazione comunale deve provvedere a verificare la conformità dei lavori eseguiti a quanto indicato nel progetto ed in eventuali varianti, entro sei mesi dalla data di fine lavori dichiarata dal committente. In tutti gli altri casi il progettista il costruttore e il direttore dei lavori debbono rilasciare una dichiarazione congiunta con la quale, ciascuno per gli obblighi che gli competono, certifichi, sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione a suo tempo depositata a norma di legge. Non potranno essere rilasciate licenze di uso e di abitabilità ad edifici per i quali, l'amministrazione comunale abbia riscontrato, nei termini su esposti, difformità di esecuzione rispetto al progetto presentato o per i quali non sia stata depositata la suddetta dichiarazione congiunta.

CAPO IV Prescrizioni diverse

Art. 47 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali pensili o in ogni modo esterni alle abitazioni e la dotazione, per ogni unità d'abitazione, di un locale igienico aerato secondo le norme di cui, ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 48 Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie fosse settiche od impianti di decorazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è in ogni caso prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali. e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere apertura in diretta comunicazione con locali d'abitazione. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m 10,00. E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero degli animali dovranno, in ogni caso, essere separati dalle abitazioni. I ricoveri per animali non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10,00, oltre alle distanze fissate dal D.M. 1.4.1968 a protezione del nastro stradale. L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere non inferiore a m 3,00, esse debbono avere cubatura non inferiore a mc 15,00 per ogni grosso capo di bestiame, e a mc 10,00 per il bestiame minuto e debbono essere ventilate e aerate. Le concimaie debbono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. 1.12.1930, n. 1862 modificato dalla legge 25.6. 1931 n. 925, nonchè degli artt. 233 e segg. del T. U. della legge sanitaria 27.7.1934, n. 1265. Tali concimaie dovranno distare da pozzi, acquedotti e serbatoi come da qualunque abitazione almeno m 30,00.

Art. 49 Impianti per lavorazioni insalubri

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

Art. 50 Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 51 Eliminazione barriere architettoniche

Le progettazioni relative alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione d'interi edifici dell'uno e nell'altro caso destinati ad uso abitativo o non abitativo, compresi anche quelli, d'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agricola dovranno essere adeguate alle prescrizioni tecniche contenute nel D.M. 14/6/1989 n. 236, regolamento d'attuazione dell'art. L. 9/1/1989 n. 13 contenente disposizione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche delle edifici privati. Nelle progettazioni esecutive delle opere edilizie d'opere pubbliche o di godimento pubblico e in sede delle rispettive approvazioni vanno osservato le prescrizioni contenute negli art. 27 e 28 della legge 30.3. 1971 n. 118 e nel regolamento di attuazione della medesima legge approvato con D.P.R. 27/4/1978, n. 384. Nella progettazione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, ovvero di edifici residenziale per i quali, siano previsti contributi o agevolazioni da parte dello stato, della regione o di altri enti pubblici, dovranno inoltre essere adottati gli accorgimenti necessari ai fini dell'applicazione dell'art. 17 del D.P.R. 17.4.1978, n. 384.

Art. 52 Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese anche le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq per ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici, negozi. Spazi per parcheggio debbono intendersi con spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne o promiscuamente. I proprietari d'immobili possono realizzare nel sottosuolo dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti (art. 9 L. 122/1989).

Art. 53 Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente è soggetta alle vigenti leggi sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolamentari costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto urbano, il sindaco e la commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta d'inserimento o di trasformazione nei suoi principali o secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiale.

Art. 54 Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i soggetti e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e T. V devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 55 Tabelle stradali e numeri civici

Le tabelle stradali ed, i numeri civici sono collocati dal comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di rimuoverli da occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che fossero distrutte, danneggiati o rimossi per fatti non imputabili.

Art. 56 Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che fosse distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 57 Uscite dalle autorimesse e rampe

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite d'autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 m., misurata fra stipiti vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche per mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 58 Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'uscita ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della commissione edilizia.

Art. 59 Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 30 cm può essere ammesso sotto la quota di m. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili d'infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati. Balconi e pensone non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 4,00 dal marciapiede rialzato purchè tali parti accettanti non sparano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede rialzato. Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti accettanti deve essere di metri 4,50. Nel caso di fabbricati contigui i balconi chiusi dovranno terminare a m. 3,00 dal confine.

Art. 60 Intercapedini

Il comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie d'aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota dell'automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 30.

Art. 61 Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di m 2,00.

Art. 62 Recinzioni

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delicate o recintate. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. Mostre art. 63 vetrine insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 64 Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'ufficio tecnico comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti. o, comunque di opere di riparo, per i. lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che proiettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

Art. 65 Zone verdi e parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservate, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in casi di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 66 Casette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali, e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria. devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

CAPO V Norme relative alle aree scoperte

Art. 67 Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 68 Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 7. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene. il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO VI Norme di buona costruzione

Art. 69 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 70 Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti. Quando un edificio o parte di esso minacci di rovinare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco

potrà ingiungere la pronta riparazione la demolizione delle parti, pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO VII Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 71 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale Può accordarla, sentita la commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. Il sindaco, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni della proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui ai precedenti artt. 59 e 60.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del comune, e sul quale il comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, capo III. Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 72 Rinvenimenti e scoperte

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

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e a far osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitiva determinazione delle competenti autorità.

Art. 73 Discariche e uso di acque pubbliche

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

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale e, comunque, in modo da non determinare, cavità od ineguaglianze che permettano il

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

CAPO VIII Garanzia della pubblica incolumità

Art. 74 Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile in cui, siano indicati:

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

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

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

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, e inoltre dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 75 Ponteggi e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta di materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del Ponteggio o la rimozione degli assi da ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 76 Scarico dei materiali – demolizioni – nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti e dall'interno delle case, materiali di qualsiasi natura.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

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

Art. 77 Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario,) e l'assistente debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere. Il Sindaco potrà far controllare da funzionari e da agenti la idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 78 Rimozione delle recinzioni

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

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

TITOLO III

LOTTIZZAZIONI D'AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I Domanda – Convenzione – Autorizzazione - Esecuzione

Art. 79 Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'ufficio tecnico comunale apposita domanda in carta bollata, diretta al sindaco. Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere, gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione;

1. rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:1.000, con l'indicazione dei capisaldi, di riferimento;
2. Planimetria di progetto in scala 1:500;
3. profili altimetrici, dei fabbricati i scala 1:500;
4. schemi planimetrici dei tipi edilizi previsti dal progetto in scala 1:200;
5. schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione, esistenti in scala 1:500;
6. tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
7. norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
8. relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche, ed il programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

9. estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
10. planimetria su base catastale, in scala 1:2.000, riportante i limiti delle proprietà, nonché le destinazioni d'uso del solo, previste dal P.R.G.;
11. proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai nn. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile e sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti nn. 3 e 4 può essere richiesta dal sindaco, su conforme parere della commissione edilizia, anche in ogni altro caso. I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario, e dai tecnici che li hanno redatti devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 80 Proposta di convenzione

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 Settembre 1964 n. 847 e successive modifiche ed integrazioni) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alle lottizzazioni o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del comune, per un valore pari all' 80% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, e, su richiesta del comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 88 del presente regolamento.

Art. 81 Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria

Il comune può convenire che, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il comune, il luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse. Può pure convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto tali opere. Di conseguenza nel caso di cui al precedente. il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 82 Procedura per la attuazione della lottizzazione

Il sindaco, sentiti i pareri dell'ufficio tecnico comunale e della commissione edilizia comunale, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P. R. G. respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del consiglio comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. Anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte dell'organo di controllo, il sindaco provvede, a chiedere il nulla osta

all'autorità regionale competente a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica. Intervento detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942 n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante. Il sindaco, quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 83 Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni.

Può convenirsi anche un tempo più breve.

Art. 84 Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli dello allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 6 del presente regolamento. Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal. fine il proprietario deve, dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della intimazione dei medesimi.

Art. 85 Penalità per inadempienza. da parte del lottizzante

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori all' 80% di quelle, complessivamente previste, il proprietario perde il diritto restituzione della cauzione.

Art. 86 Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale, delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese, del comune. Il restante 50% della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 87 Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda di rilascio delle concessioni edilizie per la edificazione nell'ambito della lottizzazione, si eseguono le norme contenute titolo I del presente Regolamento.

CAPO II Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Art. 88 Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Il sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili, con invito a chiarire, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili su domanda degli interessati, se l'accettino, e se intendano attuarlo ove i proprietari intendano attuarlo il comune ha facoltà di. Variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 79 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

TITOLO IV Disposizioni finali e transitorie

Art. 89 Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ed in particolare quelle previste dagli artt. 4, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

Art. 90 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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

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

Art. 91 Disposizioni transitorie

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

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

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

IL PROGETTISTA

(Ing. Giovanni Angotti)