

PARTE PRIMA
DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I
NORME PRELIMINARI

Art. 1

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento disciplina in tutto il territorio del Comune di Regalbuto nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia:

- a) l'attività edilizia, ovvero eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, ristrutturare, demolire e ricostruire quelle esistenti; eseguire opere di urbanizzazione, interventi di restauro, opere di recinzione, posa in opera di insegne pubblicitarie e qualsiasi altra opera muraria;
- b) utilizzazione e sistemazione del suolo e/o del sottosuolo;
- c) destinazione d'uso dei manufatti edilizi.

Art. 2

Limiti e validità del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale ed è parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale nonché delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 3

Facoltà di deroga

E' consentito derogare dalle norme del presente regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da enti istituzionalmente competenti.

La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previo convenzionamento dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'art. 2 della Legge 21 Dicembre 1955 n° 1354.

La concessione in deroga è subordinata al preventivo nulla osta da parte del Consiglio Comunale da esprimere mediante apposita deliberazione e sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

Giusto art. 4 della L.R. 10 Agosto 1978 n° 35 la delibera di cui sopra va trasmessa, entro i termini previsti dallo stesso articolo, all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono consentite deroghe, tranne quelle previste dall'art. 57 della L.R. 27 Dicembre 1978 n° 71, per le prescrizioni di cui all'art. 15 della L.R. 12 Giugno 1976 n° 78.

Art. 4

Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia (C.E.) è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti di interesse architettonico ed urbanistico.

Essa esprime parere sulla qualità tecnica architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché sulla loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici ed alle disposizioni di Legge vigenti in materia.

Compiuta l'istruttoria da parte degli Uffici competenti, da riportare su apposita scheda, la C.E. esprime parere:

- a) sulle modifiche eventuali da apportare al presente regolamento;
- b) sulle varianti al Piano Regolatore Generale, sui Piani Particolareggiati di esecuzione, sui Piani Convenzionati di Lottizzazione;
- c) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 7 del presente regolamento;
- d) sulla salvaguardia dell'ambiente urbano e/o naturale;
- e) sui progetti di nuovi edifici e di variante di quelli esistenti;
- f) sui monumenti di qualsiasi genere da edificare nel Cimitero o su aree pubbliche.

In base all'art. 6 della L. R. n° 19 del 31/03/1972, la Commissione Edilizia esprime il parere previsto dall'art. 32, terzo comma, della L. N. 17/08/1942, n° 1150 sostituito dalle disposizioni di cui all'art. 2 capo I della L. N. 28/02/1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 5

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia viene eletta dal Sindaco e dura in carica per tutto il periodo del mandato sindacale.

La Commissione Edilizia è così composta:

A) Membri di diritto:

- 1) Sindaco od Assessore delegato - Presidente;
- 2) tecnico Capo dell'Ufficio tecnico comunale od altro tecnico comunale suo delegato;
- 3) Ufficiale Sanitario;
- 4) Comandante dei VV.FF. o suo delegato.

B) Componenti nominati dal Sindaco:

- 5) Un Ingegnere od un Architetto, scelto tra una terna di iscritti agli Albi dei rispettivi Ordini Professionali;
- 6) Un Geometra, scelto tra una terna di iscritti all'Albo del Collegio dei Geometri;
- 7) Dottore in Geologia scelto tra una terna di iscritti all'Albo dei Geologi;
- 8) Esperto legale in materia amministrativa.

I componenti di nomina della Commissione durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e non sono rieleggibili per un quinquennio.

Essi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive. I componenti elettivi dichiarati dimissionari saranno sostituiti da altri, da eleggersi con le stesse modalità.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione esperti in materia specifica, qualora l'esame delle pratiche lo dovesse richiedere, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

Art. 6

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o, in sua assenza, dall'Assessore delegato.

La Commissione si riunirà, su convocazione del Sindaco, almeno una volta al mese, purché esistano pratiche (anche singola) da esaminare, ed in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

La funzione di segretario della C. E. sarà svolta dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

Il Segretario redige i verbali su appositi registri con le pagine numerate e firmate dal Sindaco o dall'Assessore suo delegato e provvede ad annotare il parere della Commissione sulle istanze di concessione edilizia e sui grafici esaminati apponendo la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia ..." con l'indicazione del parere espresso e completata dalla data e dal visto di un commissario delegato.

I verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti della C. E. presenti e controfirmati dal Segretario.

Le sedute della C. E. sono valide quando sono presenti almeno la metà più uno dei componenti ovvero la maggioranza; in ogni caso devono essere presenti almeno due componenti di cui alla lettera "B" dell'art. 5 ed il Tecnico Comunale oltre al Presidente.

I pareri sono resi a maggioranza di voti. A parità prevarrà il voto del Presidente.

Quando la C. E. abbia a trattare argomenti che interessano direttamente qualcuno dei suoi componenti questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

La Commissione ha facoltà di consultare i progettisti per avere chiarimenti ulteriori sui progetti da esaminare. In tal caso i progettisti dovranno allontanarsi prima della votazione.

PARTE SECONDA
NORME PROGETTUALI

TITOLO I
CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 7

Opere soggette a Concessione Edilizia

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, è soggetta a concessione edilizia. In particolare sono soggetti a concessione le seguenti opere:

- 1) costruzione di nuovi edifici;
- 2) ampliamento in piano o in verticale, riduzione, ristrutturazione sia strutturale che estetica, demolizione e/o ricostruzione totale o parziale di manufatti edilizi;
- 3) modifica dei prospetti dei manufatti edilizi;
- 4) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5) opere pubbliche;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) cambio di destinazione d'uso nel caso in cui lo stesso comporti modifiche del manufatto edilizio.

Art. 8

Lavori eseguibili previa autorizzazione

L'autorizzazione del Sindaco, rilasciata ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10/08/1985 n° 37, sostituisce la concessione edilizia per i seguenti interventi:

- 1) lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, così come definiti dall'art. 20 della L.R. 27/12/1978 n° 71;
- 2) opere costituenti pertinenze intendendosi come pertinenza quell'opera di dimensione limitata, preordinata ad una oggettiva esigenza principale, funzionalmente inserita al servizio della stessa costruzione, sfornita di autonomo valore di mercato o vincolata al bene principale e quindi non alienabile in modo separato. A solo titolo di esemplificazione, e non esaustivo, si considerano pertinenze le seguenti opere:
 - la terrazza ed il balcone al servizio ed a ornamento dell'edificio;
 - il vano cantina ed il locale di sgombero;
 - la legnaia ed il ripostiglio;
 - la piscina;
 - la tettoia;
 - la pensilina;
 - il portico;
 - i locali vasche ed i lavatoi;

- i volumi tecnologici;
- il box auto;
- 3) impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti;
- 4) per le occupazioni di suolo comunale mediante deposito di materiale;
- 5) escavazione di pozzi e per le strutture ad essi connessi;
- 6) costruzioni, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di recinzioni, cancellate ed altre recinzioni prospicienti su strade, piazze o aree di uso pubblico con esclusione di quelle dei fondi rustici di cui all'art. 6 della L. R. 37/85;
- 7) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
- 8) costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 9) rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.
- 10) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 11) i depositi su aree scoperte;
- 13) la chiusura di verande o di balconi con strutture precarie quando ciò comporta la modifica della sagoma della costruzione o dei fronti prospicienti pubbliche piazze o strade;
- 14) l'edificazione di piccoli manufatti prefabbricati quali: chioschi, edicole, impianti di cantiere, piccoli depositi, servizi igienici in luoghi pubblici, cabine telefoniche, manufatti al servizio dell'agricoltura (piccoli depositi per attrezzi agricoli, piccoli silos, apiari, ecc.); sempre che questi non si pongano in contrasto sia con la normativa urbanistico-edilizia (densità fondiaria, altezze, distacchi, ecc.), sia con le destinazioni d'uso per le varie zone territoriali omogenee;
- 15) quant'altro previsto dalle norme vigenti.

Art. 9

Lavori eseguibili previa comunicazione

Le opere previste dall'art. 26 della legge 28/02/1985 n° 47 e dall'art. 9 della legge regionale 10/08/1985 n° 37 sono soggette a comunicazione nei termini e nei modi previsti dallo stesso articolo. Rientra in tale articolo anche la chiusura di verande o di balconi con strutture precarie quando ciò non comporta la modifica della sagoma della costruzione o dei fronti prospicienti pubbliche piazze o strade;

Art. 10

Lavori eseguibili senza concessione, ne autorizzazione ne comunicazione

Non sono soggette a concessione, ad autorizzazione, a comunicazione al Sindaco tutte le opere previste dall'art. 6 della L.R. 10/08/1985 n° 37 e cioè:

- manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lett. a dell' art. 20 della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71;
- recinzione di fondi rustici;
- strade poderali;

- opere di giardinaggio;
- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- costruzione di serre;
- cisterne ed opere connesse interrato;
- opere di smaltimento delle acque piovane;
- opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 11

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza istanza preventiva, le opere provvisorie e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediatamente comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso, e di presentare entro 30 giorni l'istanza di concessione edilizia, o ad autorizzazione, ai sensi del presente regolamento. Se l'opera risulta giustificatamente complessa il tempo a disposizione per la presentazione dell'istanza è di 60 giorni.

Art. 12

Immobili di valore storico, artistico ed ambientale

Qualsiasi intervento riguardante immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali, nonché immobili di particolare valore storico-ambientale, deve essere preventivamente approvato oltre che dalla Commissione Edilizia anche dalla Soprintendenza competente.

Gli interventi stessi sono sempre soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione nell'ipotesi di lavori di straordinaria ed ordinaria manutenzione.

Art. 13

Modeste modifiche in corso d'opera

Qualora in corso d'opera, si renda necessario apportare varianti alle opere concesse, consistenti in modeste modifiche intendendosi tutte quelle modifiche che non alterino la destinazione, la consistenza, la distribuzione esterna e l'aspetto del fabbricato, può essere ammessa l'esecuzione delle opere dandone tempestiva comunicazione.

L'approvazione della variante dovrà comunque essere acquisita prima del rilascio del permesso di abitabilità del manufatto edilizio.

Art. 14

Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione

La richiesta di concessione edilizia, redatta in carta legale, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, deve essere indirizzata al Sindaco.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere opportunamente documentata.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

- 1) il domicilio legale dei firmatari;
- 2) il nominativo, o i nominativi con relativo domicilio e con gli estremi di iscrizione all'Albo professionale, del progettista o dei progettisti, secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti disposizioni di legge;
- 3) codice fiscale o partita IVA del richiedente e del progettista.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicati le generalità il codice fiscale e/o partita IVA del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori, che dovranno sottoscrivere per accettazione la comunicazione stessa.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza delle disposizioni di legge e di regolamento e delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

L'eventuale sostituzione o dimissione dovrà essere immediatamente notificata al Sindaco.

La richiesta di concessione edilizia dovrà essere corredata dei seguenti elaborati in quadruplica copia:

- 1) relazione tecnico-illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'estensione dell'area d'intervento e dei suoi estremi catastali, dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne (quali coperture, prospetti, infissi, grondaie, etc.), della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato se inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere, degli altri impianti tecnologici e, ove previsto dalle norme vigenti, delle relative opere per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 2) corografia in scala non inferiore a 1:5000 rappresentante le previsioni del P.R.G.;
- 3) planimetria d'insieme nella scala non inferiore a 1:500 per le opere da eseguire nelle varie zone omogenee del territorio previste dallo strumento urbanistico. Detta planimetria, quotata ed orientata, dovrà essere estesa ad una fascia di almeno m 50 esterna al lotto e dovrà contenere la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze dai confini nonché la sistemazione a verde ed arredo degli spazi interni al lotto, con le prescrizioni delle Norme relative alla zona;
- 4) piante dei singoli piani e della copertura in scala non inferiore a 1:100;
- 5) prospetti dell'edificio in scala non inferiore a 1:100;

- 6) sezioni verticali (almeno due) in scala 1:100, di cui una in direzione della linea di massima pendenza del terreno riferita a punti di livello fissi (viabilità pubblica, piazze, piano di campagna, ecc.) con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'inserimento dell'edificio;
- 7) schema degli impianti tecnici, a scala adeguata, con l'indicazione delle posizioni nell'edificio ed immissione nelle reti esistenti o ad eventuale sistema sostitutivo;
- 8) estratto di mappa catastale e relativa visura catastale;
- 9) schema planovolumetrico riportante la determinazione della volumetria e verifica con le prescrizioni delle Norme di Attuazione della relativa zona omogenea;
- 10) l'istanza dovrà essere corredata dai seguenti progetti, nel caso di opere soggette alle norme che regolano materie di risparmio energetico, sicurezza e prevenzione incendi:
 - progetto dell'impianto di riscaldamento;
 - progetto dell'impianto elettrico e di illuminazione;
 - progetto di prevenzione incendi;
 - progetto di protezione dalle scariche atmosferiche;
- 11) verbale degli allineamenti e delle quote rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale;
- 12) istanza di autorizzazione degli scarichi ai sensi delle leggi vigenti in materia;
- 13) dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, così come previsto dall'art. 9 della Legge 05/03/90 n° 46;
- 14) fotografie dell'area;

Gli elaborati di cui ai punti 10 e 12 possono essere presentati prima del rilascio della Concessione Edilizia, mentre la dichiarazione di conformità di cui al punto 13 dovrà essere presentata, unitamente alla documentazione occorrente, all'atto della richiesta del certificato di abitabilità e/o di agibilità.

Il verbale degli allineamenti di cui al punto 11 dovrà essere rilasciato prima dell'inizio dei lavori.

Ogni elaborato grafico dovrà essere quotato nelle principali dimensioni. In particolare dovranno essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

I disegni convenientemente piegati nelle dimensioni 21,00 x 29,70 cm e numerati dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario o da un suo legale rappresentante.

Nei progetti di modifiche, ampliamento, restauro o ristrutturazione dei fabbricati, nonché di richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, gli elaborati grafici devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio con tutte le necessarie indicazioni ed essere corredata di opportuna documentazione fotografica.

Il funzionario preposto per l'istruttoria della pratica, nei tempi previsti dalle norme vigenti, potrà richiedere particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Quanto previsto sopra vale anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Il Sindaco rilascerà al presentatore dell'istanza una ricevuta intestata al proprietario o all'avente titolo, nella quale sarà indicata la data di accettazione e ogni altro dato necessario per individuare e comprovare la presentazione dell'istanza stessa.

Art. 15

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti sarà espletata dal responsabile del procedimento che vi provvederà entro trenta giorni secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo deroghe, motivate dal Sindaco o dal Responsabile del servizio, per l'interesse pubblico o per rilevanti interessi collettivi.

In detta fase devono essere richieste eventuali integrazioni documentali.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta.

Trascorsi inutilmente centottanta giorni dalla notifica di richiesta delle integrazioni la pratica verrà archiviata.

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

Art. 16

Rilascio o diniego concessione edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, adotta il provvedimento finale entro i successivi trenta giorni dichiarando approvato o respinto il progetto, ai sensi della normativa vigente in materia.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia degli elaborati di progetto debitamente vistati.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

Fatti salvi i casi previsti dagli artt. 7 (edilizia convenzionata) e 9 (concessione gratuita) della legge 28/01/1977 n° 10, la concessione é subordinata:

- a) alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- b) alla sottoscrizione, ove occorra, di convenzione, da trasciversi a cura e spese dell'interessato, per la cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione primaria;
- c) al versamento dei diritti di Segreteria di notifica nella misura stabilita dall'organo esecutivo dell'Ente;

d) la concessione edilizia non potrà essere rilasciata se non debitamente trascritta a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, nei registri immobiliari.

Art. 17

Effetti della concessione - Responsabilità

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

La concessione é data al proprietario o a chi ne ha titolo.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza delle norme e delle eventuali modalità esecutive fissate nella stessa così come previsto dall'art. 6 della Legge 28/02/1985 n° 47 e successive integrazioni e modifiche.

Art. 18

Validità della concessione - Voltura

Le opere autorizzate con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

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

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità della stessa.

La voltura della concessione é ammessa purché non comporti un frazionamento della stessa.

La voltura non interrompe i termini di inizio e compimento dei lavori stabiliti nella concessione.

Alla domanda di voltura della concessione deve essere allegata copia autentica dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto sull'immobile.

Art. 19

Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia

La concessione edilizia viene annullata o revocata:

1) quando risultano alterati o non rispondenti al vero i dati della domanda, della documentazione o del progetto;

2) quando le opere eseguite o in esecuzione risultano non conformi alle norme vigenti, al presente regolamento, alle previsioni urbanistiche ed alle condizioni inserite nella concessione.

La concessione edilizia deve considerarsi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge:

- 1) in caso di inosservanza dei termini stabiliti per l'eventuale rateizzazione dei contributi previsti dall'art. 15;
- 2) 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 Sindaco.
- 3) nei casi previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G..

Art. 20

Varianti del progetto

Oltre alle modeste modifiche in corso d'opera di cui all'art. 13, qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, il concessionario, prima dell'esecuzione, deve presentare gli elaborati richiesti dal presente regolamento.

Il progetto di variante sarà assoggettato alla medesima procedura seguita per il progetto originario.

Il rilascio della variante é subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato.

Per il calcolo dell'eventuale differenza si fa riferimento alle tariffe e ai valori applicabili alla data del rilascio della variante.

Il medesimo calcolo dei contributi sarà effettuato anche per l'approvazione delle modeste modifiche di cui all'art. 13 quando le stesse comportino variante alla classe di appartenenza dell'edificio, ai fini dell'applicazione del contributo sul costo di costruzione.

Art. 21

Presenza visione e rilascio di copie di concessioni

Chiunque ha diritto di prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto previa richiesta formale indirizzata al Sindaco. In calce alla suddetta istanza il preposto tecnico comunale prenderà nota con relativa data della presa visione del richiedente, che dovrà firmare per conferma.

Analogamente può richiedersi copia della concessione, copia che dovrà essere vistata dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e per il rilascio della stessa il richiedente dovrà corrispondere le relative spese, diritti di copia e imposta di bollo.

TITOLO II

NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 22

Inizio dei lavori

Prima di iniziare qualsiasi costruzione, il proprietario o l'avente titolo chiede al Sindaco la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici e i capisaldi altimetrici.

Nella esecuzione dell'opera egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello, che gli sono comunicati e consegnati dal responsabile del procedimento.

Le operazioni per la definizione dei punti fissi vengono eseguite da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Di dette operazioni viene redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate.

Prima dell'inizio degli scavi di nuove costruzioni che non confinano con spazi pubblici o da eseguire in base a Piano Particolareggiato o altro strumento di pianificazione esecutiva, l'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta scritta dell'interessato, verifica la rispondenza sul terreno, rispetto ai progetti, delle costruzioni stesse, il cui perimetro deve essere indicato mediante opportune segnalazioni e picchettatura a cura e spese dell'interessato.

Il Comune provvede agli adempimenti di cui sopra entro quindici giorni dalla richiesta.

Art. 23

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza di esecuzione dei lavori autorizzati, ai sensi delle norme vigenti e del presente Regolamento e/o delle prescrizioni indicate nella concessione edilizia originaria ed eventuali varianti e ai disegni di progetto allegati alla stessa, sarà assicurata da un costante controllo del Comune a mezzo dei suoi tecnici e dei suoi agenti di Polizia Municipale.

La concessione e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario o l'intestatario della concessione dovrà darne avviso al Sindaco, entro le 48 ore successive.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità.

Di tale provvedimento ne sarà data comunicazione scritta all'interessato.

Art. 24

Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile, recante l'oggetto dei lavori, il nominativo del titolare della concessione edilizia, dell'assuntore dei lavori, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolista, gli estremi della concessione, e gli estremi del Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

Art. 25

Recinzioni provvisorie

Dovendosi procedere all'esecuzione di manufatti edilizi prospicienti su vie o spazi pubblici normati dal presente Regolamento, il titolare della concessione edilizia deve recintare la zona ove dovrà svolgersi l'opera mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

Le recinzioni provvisorie devono essere a parete chiusa e costruite secondo le linee e modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli accessi previsti nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice riflettente per tutta la loro altezza, opportunamente evidenziate e muniti di segnale luminoso rosso che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

In ogni caso devono adottarsi provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Quando le opere di recinzione comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione edilizia deve preventivamente richiedere al Sindaco la relativa autorizzazione.

Art. 26

Strutture provvisionali

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 27

Scavi

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- 1) resistere alla spinta del terreno circostante e degli eventuali sovraccarichi fissi e mobili;
- 2) non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- 3) consentire, salva specifica concessione, la continuità del traffico stradale.

Art. 28

Tutela di reperti archeologici, storici ed artistici

I ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico devono essere posti a disposizione delle autorità competenti dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 29

Lavori nel sottosuolo

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o installare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza la relativa autorizzazione del Sindaco.

Per eseguire lavori nel sottosuolo pubblico é necessario chiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Sindaco il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, provvederà d'ufficio alla esecuzione di tutte le opere di ripristino a spese del proprietario.

Art. 30

Sgombero e trasporto dei materiali

I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano riutilizzabili, debbono essere trasportati a rifiuto, a cura e spese dell'interessato.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dell'area interessata dai lavori e sulle immediate vicinanze.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere, per restituire alla circolazione il suolo pubblico.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale, se non effettuate dal Costruttore, saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario.

Il proprietario che sospenda per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere deve far eseguire quelle necessarie per l'eliminazione di pericoli, per l'incolumità e l'igiene pubblica.

Art. 31

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di agibilità e/o di abitabilità

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Sindaco la denuncia di ultimazione dei lavori entro sessanta giorni; contestualmente può presentare istanza per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario e allegando all'istanza stessa la documentazione necessaria.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Il Sindaco, constatata l'osservanza di tutte le norme igienico-sanitario ed edilizie, accertate dal Tecnico Comunale e dall'Ufficiale Sanitario ed in particolare le norme contenute nella concessione edilizia, rilascerà la dichiarazione di abitabilità e/o la dichiarazione di agibilità.

Nel caso che le opere risultino eseguite in maniera difforme alle norme ed alle prescrizioni inserite nella concessione edilizia, il Sindaco comunicherà all'interessato il diniego della domanda, avviando le procedure conseguenziali previste per legge.

Art. 32

Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nella concessione edilizia.

Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate a scopi diversi da quelli indicati nei grafici allegati alla concessione edilizia.

L'atto di concessione deve essere trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile che le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti previa autorizzazione da parte del Sindaco.

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

Art. 33

Installazione di opere su spazio pubblico

Tutte le installazioni o costruzioni di opere temporanee, su suolo o sottosuolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali opere non devono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

TITOLO III

CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI

Art. 34

Estetica degli edifici

Tutti i manufatti edilizi devono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al carattere ed alla località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte.

Sui prospetti é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che li inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Art. 35

Opere esterne degli edifici

Le opere di consolidamento e straordinaria manutenzione, comprese le coloriture, anche parziali, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernente i prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere eseguite in modo da non alterare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura, e di tutte quelle sovrastrutture presenti sui prospetti e della sistemazione esterna che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, e l'esecuzione in danno nel caso di inerzia del proprietario.

Art. 36

Serramenti - Persiane

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospicienti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea del muro.

Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a mt. 3,50 dal piano di marciapiede non potranno essere munite di persiane con apertura verso l'esterno.

Art. 37

Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno presentare la richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, accompagnata da fotografie e grafici atti a far rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, di ogni particolare costruttivo, nonché dell'indicazione della posizione della stessa.

Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

L'installazione dovrà essere fatta in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

Le vetrine non possono aggettare su spazi pubblici.

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

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

Quando non nuocciano al libero transito e non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del Tecnico comunale non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

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

Art. 38

Numeri civici e indicatori stradali

Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe indicanti il nome delle vie e/o delle piazze nonché lampade ed attrezzature per impianti per la pubblica illuminazione e/o altri servizi pubblici simili.

La conservazione dei numeri civici é curata dai proprietari, i quali sono tenuti in caso di danneggiamento, per fatto ad essi imputabile, al loro ripristino.

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

Art. 39

Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione

Nel caso si intenda recintare le aree libere da edificazione, i parchi nonché le zone interposte fra i fabbricati visibili da strade e piazze pubbliche, tali recinzioni non devono superare l'altezza di m 2.20 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee.

Le recinzioni delle aree libere dovranno essere eseguite:

- la parte inferiore per un'altezza di m 0.70 dal piano del marciapiede in muratura opportunamente rifinita nelle facce viste;
- le parti superiori sino all'altezza di metri 2.20 con una cancellata in metallo o in legno.

Le aree devono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico e secondo le prescrizioni delle Norme di zona.

Art. 40

Caratteristiche delle strade private esistenti

Le strade private già esistenti, non aperte al pubblico transito, dovranno essere chiuse al loro imbocco verso lo spazio pubblico con cancello. Saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti.

In particolare i proprietari dovranno provvedere:

- 1) alla chiusura degli accessi verso la via pubblica;
- 2) agli scarichi delle acque meteoriche e luride secondo le prescrizioni tecniche previste dalle norme vigenti in materia;
- 3) alla pavimentazione e sistemazione della strada secondo le prescrizioni tecniche previste dalle norme vigenti in materia;
- 4) all'impianto ed al funzionamento dell'illuminazione;
- 5) alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

PARTE TERZA

NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I

PARAMETRI DIMENSIONALI

Art. 41

Densità edilizia

L'indice di fabbricabilità fondiaria è il rapporto tra la cubatura complessiva edilizia e la superficie del lotto di pertinenza.

In tutto il territorio comunale, l'indice di fabbricabilità fondiario massimo è stabilito dalle norme edilizie che regolano le singole zone omogenee.

E' considerata cubatura complessiva di una unità edilizia la somma delle cubature dei singoli corpi che, raccordati o uniti o separati, la compongono: cioè dell'edificio principale e di quelli accessori, comunque siano ubicati nell'area di pertinenza dell'edificio principale.

La cubatura di un fabbricato è il risultato della somma della cubatura di ogni singolo piano, ottenuta moltiplicando la massima superficie, definita dal perimetro formato dal filo esterno perimetrale di ogni singolo piano, per la relativa altezza; da tale computo vanno esclusi i volumi dei porticati.

L'edificio può risultare costituito da:

A) Piani interrati - Si considerano piani interrati quelli totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato.

Non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici od a qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna, di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e/o autorimesse.

Il volume dei piani interrati non va computato in nessun caso.

B) Piani seminterrati - Si considerano piani seminterrati quelli chiusi, almeno da due lati, da terrapieno (fig. 1).

Per i piani seminterrati vanno osservate le seguenti regole:

1) in generale la quota di volume interrato non va computata.

2) nel caso in cui esiste parte del piano seminterrato al di sopra del piano di calpestio (strada o terreno a sistemazione avvenuta) posta più in alto, questa va computata integralmente nel calcolo dei volumi; (fig. 2)

3) se il piano seminterrato è destinato ad abitazione il volume della parte interrata deve essere inferiore al 50% del volume complessivo di detto piano e l'altezza utile netta interna deve essere almeno di m 3.00. La quota di volume interrato non va computata.

Ai fini del computo dei volumi non può in ogni caso essere considerato più di un piano seminterrato.

C) Piano terreno - I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano interrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello

delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata e avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 3.00.

Il rialzo dal livello delle aree circostanti non va computato ai fini del volume.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3.50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura, mediante la divisione in box, o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.40

D) Ultimo piano - Per l'ultimo piano il volume sarà definito dalla quota pavimento alla quota calpestio della terrazza.

Nel caso di copertura a tetto con falde aventi inclinazione massima non superiore al 35 % ed altezza massima minore di 4.00 m il volume non sarà computato (fig. 3).

Se l'inclinazione delle falde supera il 35 %, fermo restando l'altezza massima non superiore a 4.00 m, il volume sarà definito dalla quota pavimento ad un'altezza pari a 2/3 dell'altezza massima (fig. 4).

Per altezza massima s'intende quella tra la linea di gronda e l'estradosso del punto più alto del tetto.

E) Piano sottotetto - I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di mt 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mt 2.30, e se l'isolamento delle coperture è adeguato alla destinazione d'uso.

In questo caso ai fini del calcolo del volume va computata l'altezza media ottenuta dalla somma dell'altezza massima e l'altezza minima del piano (figg. 5, 5a, 5b, 5c, 5d).

I volumi tecnici vanno computati nel calcolo delle cubature realizzabili sul lotto, con esclusione delle parti dei vani scala ed ascensore, se le relative altezze risultano eccedenti l'altezza massima degli edifici, nonché dei locali destinati a deposito vasche per riserva idrica aventi una superficie netta massima pari a 1.3% del volume dell'edificio così come definito al successivo art. 42 e locale da adibire a lavanderia avente una superficie netta pari allo 0.9% del volume dei piani abitabili con un minimo consentito di mq 2.40 per ogni appartamento.

Art. 42

Altezza degli edifici

In tutto il territorio comunale l'altezza massima ammissibile per gli edifici è stabilita dalle norme edilizie che regolano le singole zone omogenee.

L'altezza dei fabbricati è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale, se l'edificio è costruito in margine stradale o in ritiro stradale, o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta, se la posizione dell'edificio è indipendente dall'allineamento stradale), alla quota di calpestio della terrazza o, nel caso di

copertura a tetto, alla linea di gronda. Se la copertura a tetto ha una pendenza superiore al 35% l'altezza va misurata ai 2/3 della proiezione verticale del tetto.

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze non potrà però superare del 20% né di due metri, l'altezza massima consentita.

I volumi tecnici (torri scale, extra corsa ascensori, camini) non vengono computati nella misura delle altezze. Tali volumi, decorosamente finiti, ed architettonicamente armonizzati con l'edificio, non devono mai superare, sopra la quota di gronda del tetto o di calpestio della terrazza, l'altezza di m 2.60, e comunque devono avere un'altezza netta interna inferiore o uguale a m 2.40.

Se i fabbricati sorgono su terreni in pendio trasversale, estesi o meno allo spazio compreso fra due strade parallele o assimilabili, la massima altezza consentita sulla strada a valle (o sul piano di spiccato più basso) potrà essere superata da costruzioni in arretrato rispetto al filo della facciata più bassa purché contenute nella sagoma che si ottiene conducendo dal piano di gronda della facciata a valle l'inclinata a 45° fino all'incontro del piano orizzontale passante per la linea di gronda della facciata a monte, ovvero fino all'incontro del piano verticale sulla mezzeria tra i due fronti. (figg. 6, 6a, 6b)

Art. 43

Altezza dei fabbricati in angolo di strada

Nel caso di fabbricati ad angolo fra due strade o spazi pubblici di diversa larghezza, è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Art. 44

Misurazione delle distanze tra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati sono prescritte dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

La distanza tra due edifici è quella minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, fra le facciate prospicienti.

Vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria.

Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, gronde, ecc.) e/o balconi aperti purché non sporgenti oltre m 1.20.

Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente finestre di vani accessori definiti al successivo art. 50.

Fanno eccezione le fronti prospettanti su cortili chiusi e chiostrine aperte ove consentiti e le sporgenze o rientranze quando la larghezza dell'incasso sia almeno pari alla profondità.

Qualora nella rientranza si vogliano inserire aperture contrapposte, la larghezza dell'incasso dovrà essere almeno il doppio della sua profondità.

Nel caso che un edificio fronteggi in tutto o in parte scarpate naturali, terrapieni o muri di sostegno, si deve distaccare dagli stessi almeno di ml. 3.00.

Distacchi e distanze vanno osservati in valore assoluto, e cioè tra i punti a minore distanza fra i fabbricati o fra fabbricati e confini.

Art. 45

Edificazione in prossimità di incroci di strada al di fuori dei centri abitati

In corrispondenza di incroci di strada al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicata nelle norme di attuazione e nelle tavole del P.R.G.

Tale zona sarà determinata secondo quanto fissato dall'art. 5 del D.M. 1 Aprile 1968 n° 1404 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 46

Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono quelle aree scoperte circondate da edifici. Si distinguono i seguenti tipi:

46.1 Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25.00.

46.2 Cortili. Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da fabbricati e dai quali prendono aria e luce i locali dei fabbricati stessi. Si distinguono in cortili aperti o in cortili chiusi.

La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore a metri dieci.

La luce libera si considera computata dalla proiezione verticale dei balconi, corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora questi superino la sporgenza di metri uno.

La superficie di pavimento dei cortili chiusi dovrà essere non inferiore ad un quarto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano.

46.3 Chiostrine. Si definiscono chiostrine gli spazi interni come definiti al precedente art. 46.2 ma con una superficie di pavimento non inferiore ad un decimo della somma della superficie delle pareti che delimitano la chiostrina stessa e con distanza minima, tra pareti opposte, non inferiore a metri tre.

La costruzione di chiostrine è ammessa esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione.

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

Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

46.4 Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.00.

Art. 47

Aggetti

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5, rispetto all'allineamento stradale, sino all'altezza di mt. 2.20 dal piano di marciapiede e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a mt. 2.20 dal marciapiede o a mt. 2.50 dalla sede stradale.
- c) sporgenze dei balconi superiori a cm 20, rispetto all'allineamento stradale, ad un'altezza inferiore a m 3.50 dal piano marciapiede, o a m 4.50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Le limitazioni precedenti possono essere derogate quando aggetti o sporgenze si inseriscono nel contesto architettonico delle cortine edilizie d'appartenenza e solo quando questi insistono sulle strade principali.

Inoltre, nelle nuove costruzioni tali limitazioni possono essere derogate quando il progetto è corredato da uno studio planovolumetrico così come previsto dalla normativa vigente.

I balconi o terrazzini pensili aperti, non debbono sporgere più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3.00 m. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 48

Uso dei distacchi tra i fabbricati

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere usati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 49

Superfici minime per i parcheggi

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle stesse debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione.

Queste superfici non possono essere portate in detrazione a quelle previste dal D.M. 02/04/1968 n° 1444.

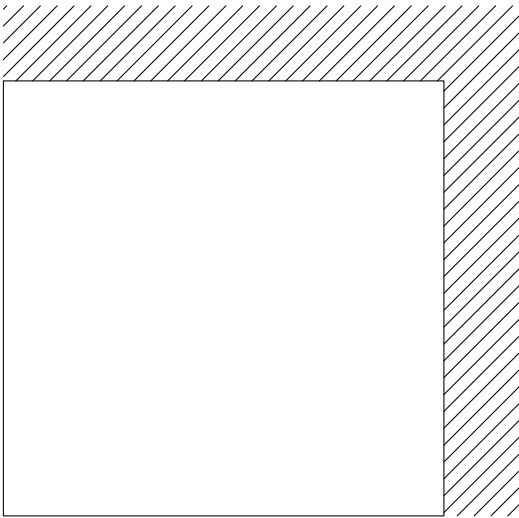


fig. 1

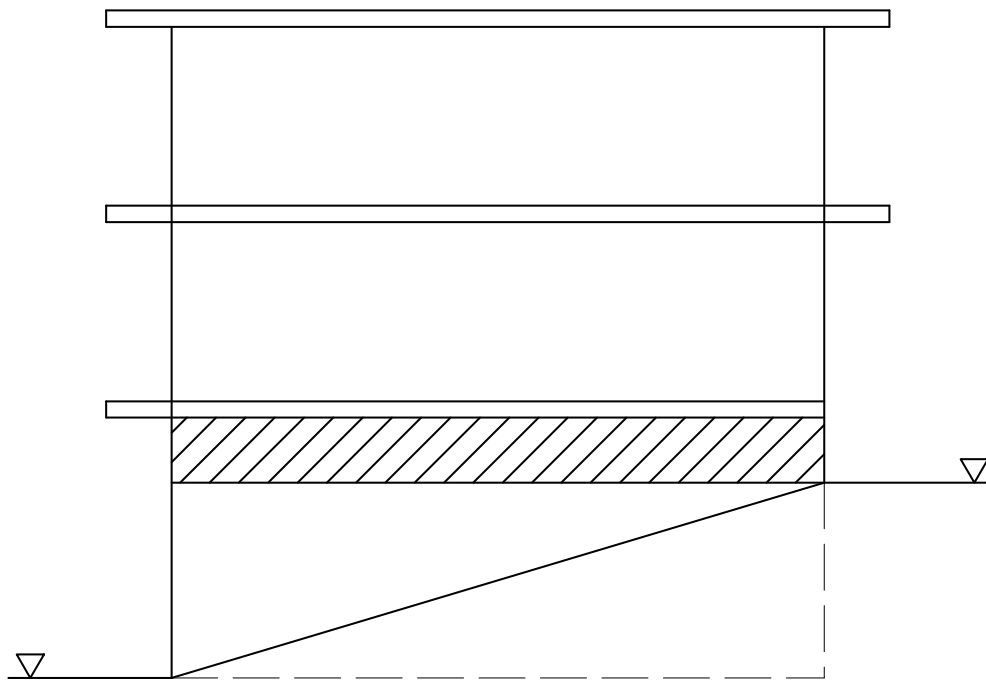


fig. 2

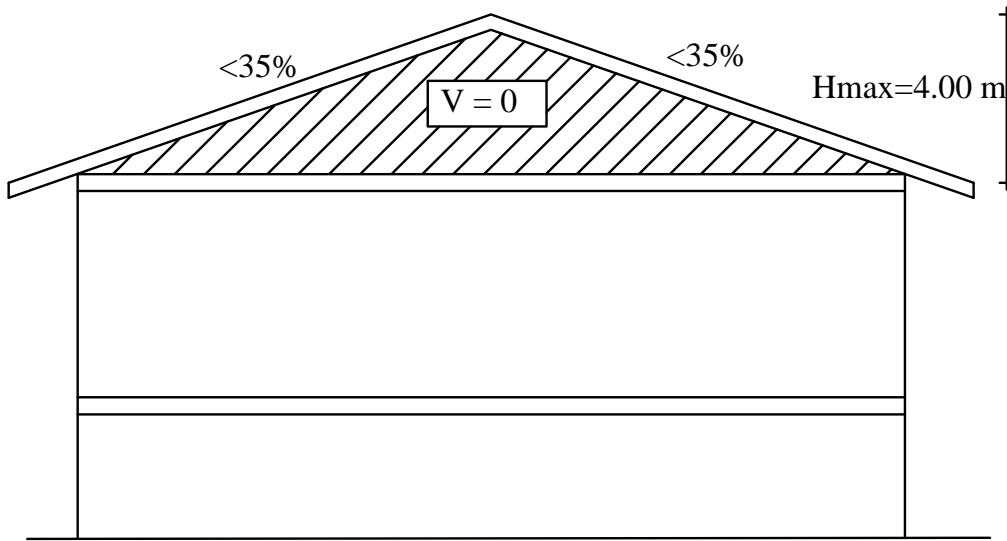


fig. 3

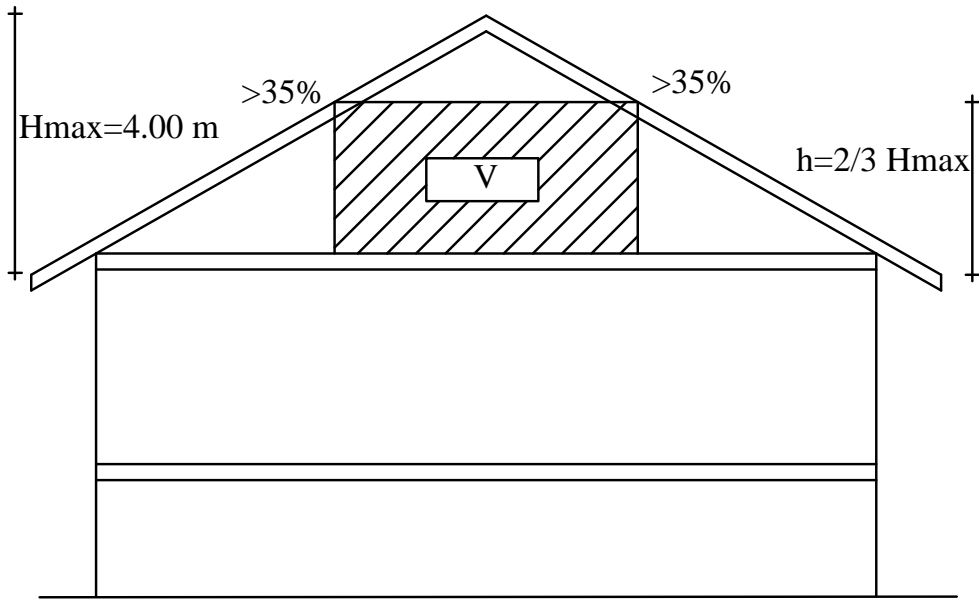


fig. 4

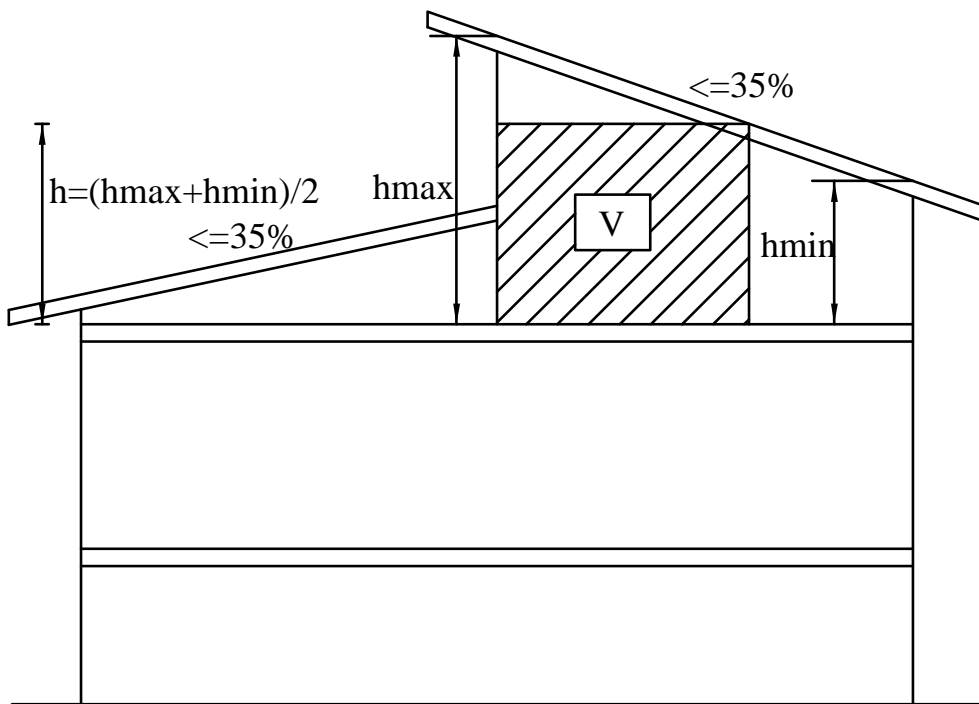


fig. 5

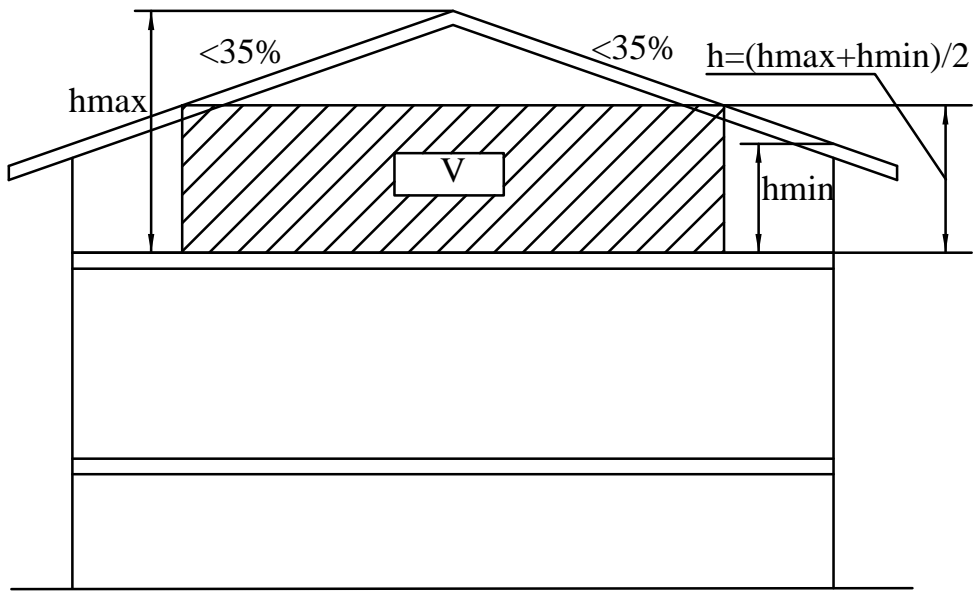


fig. 5a

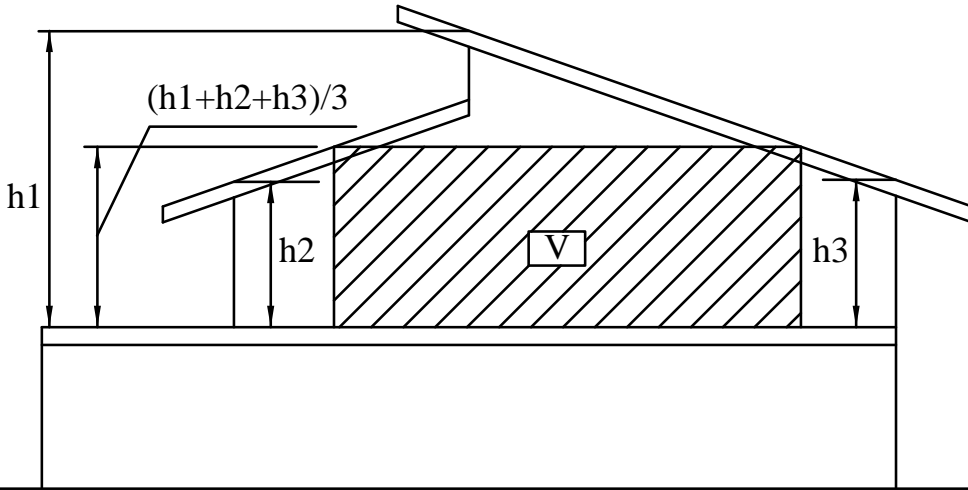


fig. 5b

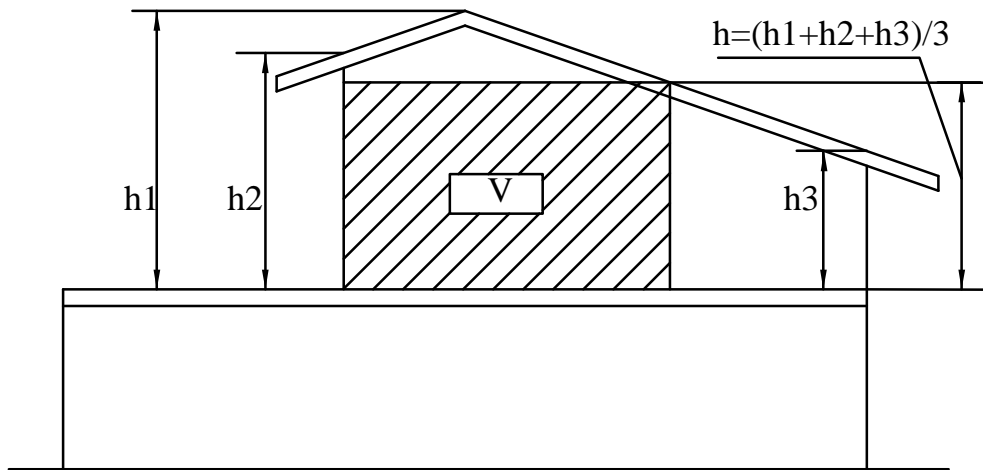


fig. 5c

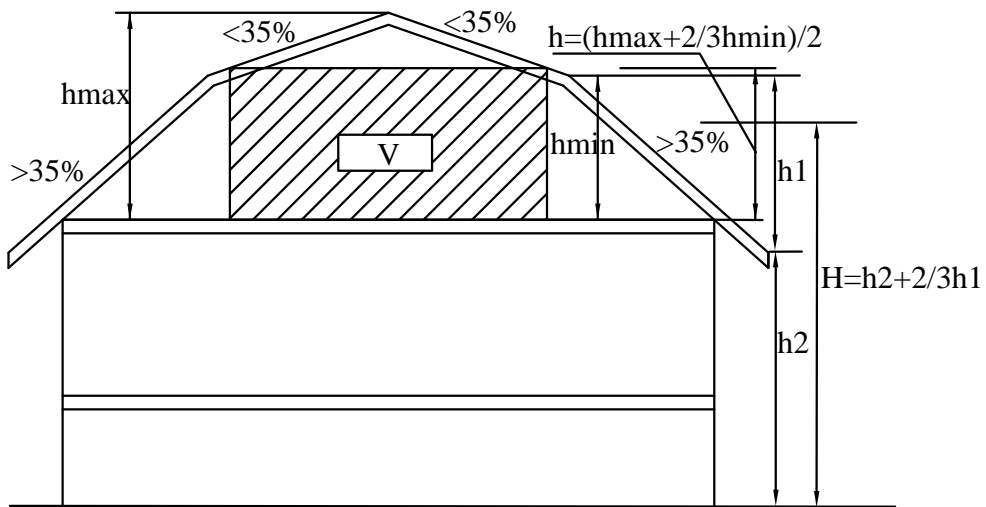


fig. 5d

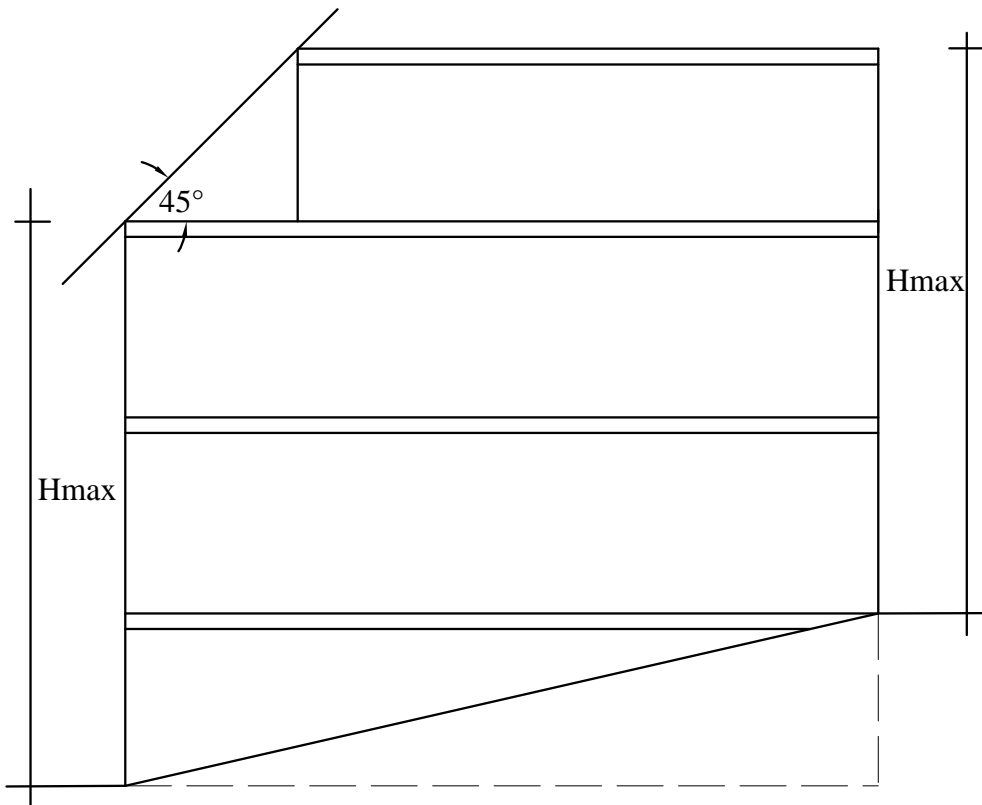


fig. 6

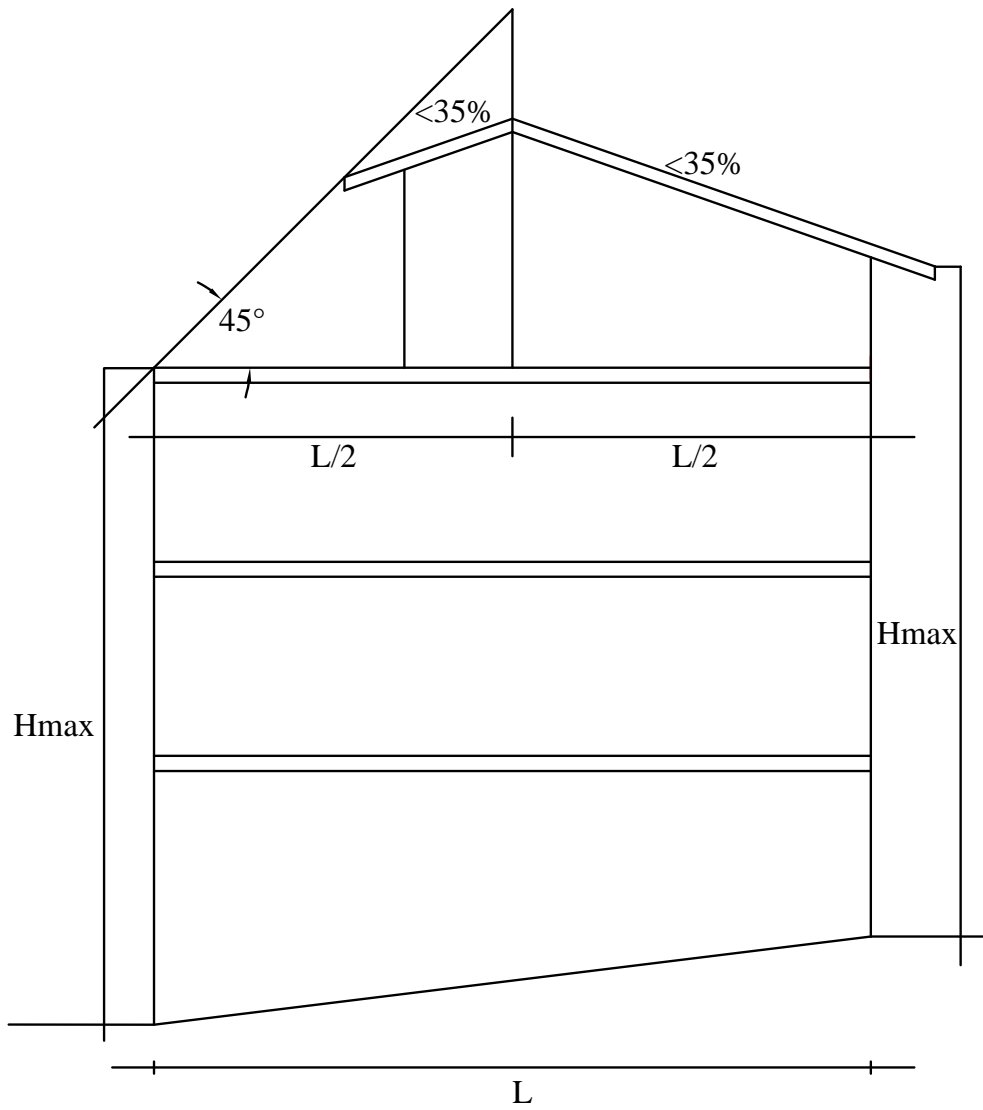


fig. 6a

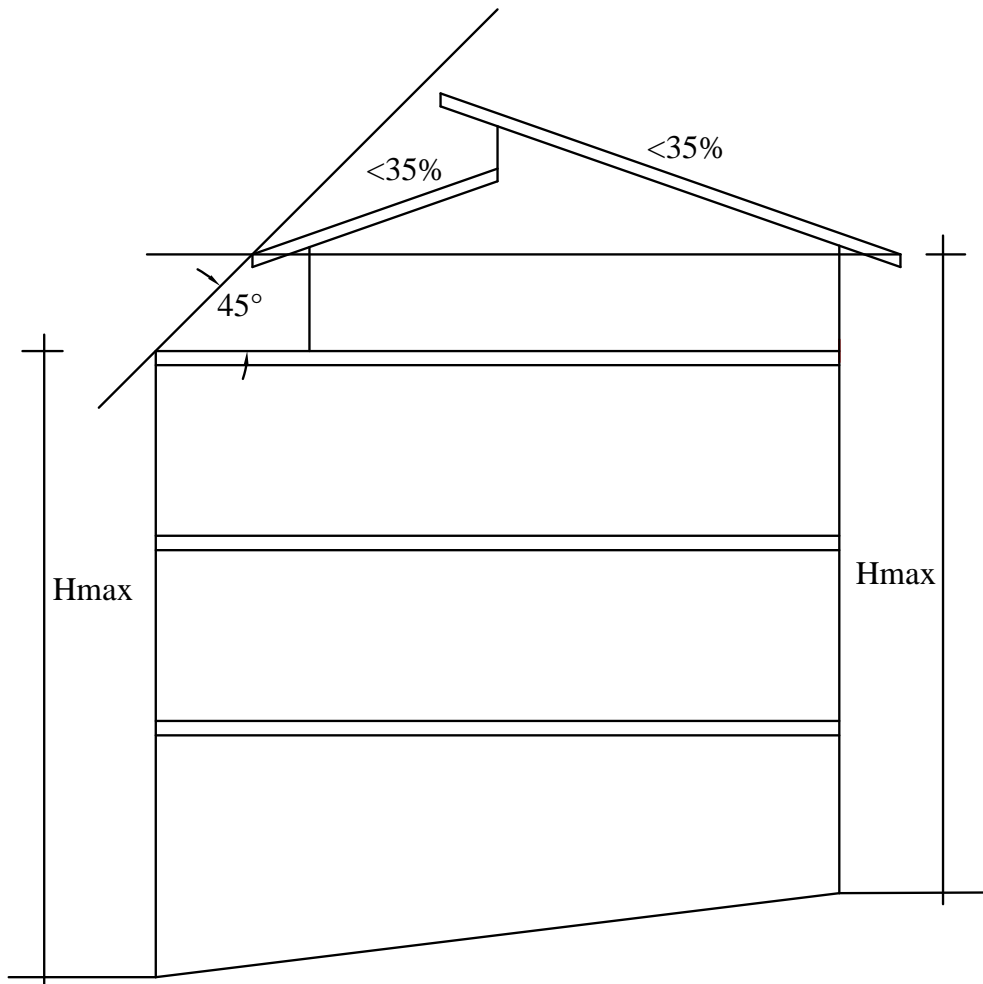


fig. 6b

TITOLO II

REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI

Art. 50

Classificazione dei locali

I locali di abitazione o ad esse assimilati sono quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

I locali vengono così classificati:

- A1) Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, locali pluriuso posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- A3) laboratori tecnico-scientifici, servizi igienici di case di cura ed ospedali;
- A4) officine meccaniche, laboratori artigianali;
- A5) parti di autorimesse destinate sia al parcheggio auto e/o attività artigianali: riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ma non verniciature;
- A6) magazzini, depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e di breve durata:

- S1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici e/o di lavoro;
- S2) A - vani scala;
- B - magazzini e depositi in genere;
- C - corridoi e disimpegni;
- D - autorimesse per solo parcheggio;
- E - locali per macchinari che necessitano solo di operazioni di avviamento e/o di scarsa sorveglianza;
- F - lavanderie private, stenditoi.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Comune e su parere della Commissione Edilizia.

Art. 51

Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali

Tutti i locali di Categoria A devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

Il rapporto tra le superfici finestrate e pavimentate deve essere non inferiore a 1/8 con un minimo di mq 0.80. Almeno la metà della superficie finestrata deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m 3.00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza

interna da m 3.00 a m 2.70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6.00 e superficie inferiore a mq 7.20.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lato minore ml 2.00; la profondità non può eccedere di due volte e mezzo l'altezza netta;
- superficie minima mq 8.00;
- volume minimo mc 24.00;

I locali di categoria "S" possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine.

I locali di categoria "S 1" non possono avere accesso diretto da locali di categoria "A" se non attraverso opportuno disimpegno, salvo il caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente ammessi.

Art. 52

Piani seminterrati ed interrati

Si definisce seminterrato il locale avente almeno due lati che per parte della loro altezza si trovano parzialmente interrati.

Si definisce interrato il locale avente tutti i lati e per l'intera altezza interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del piano di campagna, vengono definiti locali interrati.

Sia i locali seminterrati che quelli interrati non possono essere destinati all'abitazione permanente, a meno che le caratteristiche di pendenza del suolo o speciali tipologie abitative, uniti agli accorgimenti e dispositivi tecnici eventualmente necessari, non rendano detti locali soddisfacenti agli stessi requisiti cui devono rispondere i locali fuori terra e perciò, salvo casi particolari, da ritenersi abitabili.

Deve, comunque, essere assicurata idonea soluzione ai problemi di ventilazione e circolazione d'aria.

52.1 - Interrati

I locali interrati corrispondenti integralmente alle caratteristiche fissate per i seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone limitatamente a quelli indicati al punto 2 del successivo art. 52.2, qualora presentino i seguenti requisiti oltre a quelli strutturali di cui alle lettere a) e b) del successivo art. 52.2:

- condizionamento a norma delle vigenti disposizioni in materia;
- possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie.

L'altezza netta dei piani interrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a m 2.40.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento

delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

52.2 - Seminterrati

I locali seminterrati possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza di persone nei seguenti casi:

- 1) cucina e servizi facenti parte di abitazioni altrimenti ubicate;
- 2) pubblici esercizi, magazzini di vendita, uffici, mense, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico, fatte salve le particolari norme vigenti per i singoli casi.

Detti locali seminterrati devono avere i seguenti requisiti minimi:

- a) altezza interna utile m 2.70 riducibile a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli;
- b) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili fuori terra.

Detti requisiti sono da considerarsi assicurati se i locali presentano le seguenti caratteristiche: vespaio aerato, muri protetti contro l'umidità del terreno mediante intercapedine ventilata di almeno m 0.50 di larghezza e profondità fino al piano di pavimento del locale e tale da consentire l'aerazione del vespaio.

La finestratura deve aprirsi a non meno di m 0.20 dal piano del suolo circostante ed avere superficie di 1/10 di quella del pavimento.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al punto 52.1.

Art. 53

Alloggi

Negli alloggi devono potersi svolgere le attività proprie del nucleo familiare (quali cucinare, mangiare, soggiornare, ecc.) ed i locali in cui esse si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire, se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, ed in particolare quelle destinate a cucina e servizi, devono garantire il controllo dei sottoprodotti delle attività che vi si svolgono (vapori, odori, umidità, rumori).

In particolare negli alloggi devono essere riconoscibili i locali di soggiorno, stanze da letto, cucina e servizi igienici.

L'altezza massima interna netta dei locali, misurata dal pavimento al soffitto e dalla media delle due dimensioni laterali in caso di soffitto non orizzontale, adibiti ad abitazione è fissata in m 3.00 e quella minima in m 2.70 riducibili fino a m 2.40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i gabinetti ed i ripostigli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 16.00.

Se trattasi di alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28.00 e non inferiore a mq 38.00, se per due persone.

Art. 54

Sottotetti abitabili

I sottotetti abitabili dovranno avere un'altezza minima tra pavimento e soffitto di mt. 2.30, misurata alle pareti d'imposta del tetto, e un'altezza media di mt. 2.70.

L'aeroilluminazione deve avvenire mediante finestre verticali di superficie non minore di 1/8 di quella dei vani. Le finestre ricavate lungo le falde del tetto sono ammesse per l'illuminazione complementare.

Dal punto di vista tecnico-costruttivo i sottotetti abitabili dovranno essere muniti di adeguato isolamento termico.

Art. 55

Soppalchi

I soppalchi non devono superare in superficie l'80% del locale interessato sul quale si aprono.

L'altezza fra il pavimento finito e soffitto finito, sia per la parte sottostante che sovrastante non deve essere inferiore a m 2.20.

Art. 56

Scale

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

Le scale dovranno essere areate da finestre praticate nelle pareti esterne ed aventi una luce netta non inferiore a mq 1.00 per ogni ripiano. Tuttavia le stesse, potranno essere areate a mezzo di aperture situate nel torrino di copertura delle scale.

La dimensione minima di tali aperture non dovrà essere inferiore ad 1/5 della superficie del vano scala.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani fuori terra, l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge e/o regolamento. Nei casi previsti dalla Legge 13/89 le scale devono uniformarsi alle prescrizioni della stessa.

Art. 57

Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione deve comprendere una cucina avente una superficie minima di mq 8.00.

Sono consentite cuoci vivande, posti di cottura, vani cuoci vivande anche senza illuminazione diretta, di superficie inferiore a mq 8.00 a condizione che comunichino ampiamente a tutta altezza, senza infissi, con altro locale regolare e che sia munito di impianto di aspirazione forzata.

Art. 58

Servizi igienici

58.1 - Stanze da bagno. Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, opportunamente collocati.

L'accesso alla stanza da bagno avverrà da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o da cucina.

E' consentito l'accesso diretto per altri bagni o servizi annessi a singole camere da letto.

58.2 - Bagni con aerazione forzata. E' consentita l'installazione di servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno per alberghi, locali di ritrovo, per il secondo servizio negli alloggi e per il primo servizio soltanto negli edifici vecchi da risanare, restaurare e ristrutturare a condizioni che:

1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti e di una canna sussidiaria di ventilazione naturale di sezione quadrata (30 x 30), con tutti gli accorgimenti per evitare il ritorno delle esalazioni;

2) in detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 59

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE

TITOLO I

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 60

Norme generali

Gli edifici destinati al soggiorno ed alle attività delle persone devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri e sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente e altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le seguenti norme sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione.

Per i rifacimenti di parti di edifici esistenti, per i risanamenti conservativi, per i restauri, sono vincolanti le norme compatibili con le esigenze di tali interventi e richiedenti soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste.

Sono altresì vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni di legge specifiche vigenti e da ritenersi prevalenti laddove più restrittive.

Art. 61

Smaltimento delle acque meteoriche

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate in apposite tubazioni verticali (pluviali) e predisposte per il successivo allacciamento alle condutture comunali.

E' fatto obbligo ai proprietari di provvedere all'eventuale riparazione di dette tubazioni in caso di rottura.

Art. 62

Smaltimento delle acque luride

Nelle zone ove esiste la fognatura é fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, a chiusura idraulica, approvati dalla autorità sanitaria comunale.

Art. 63

Smaltimento delle acque luride e meteoriche nelle zone sprovviste di rete fognante pubblica.

Per lo smaltimento delle acque reflue nelle zone rurali, o nelle zone non fornite da rete fognante pubblica, é obbligatoria la costruzione di fosse stagne di depurazione

biologica, a più comparti, distante almeno mt. 5,00 dalle pareti perimetrali degli edifici, e con recapito finale a mezzo sub-irrigazione anche a doppio strato.

Per lo smaltimento delle acque reflue nelle zone non servite da rete fognante pubblica, é obbligatoria la costruzione di fosse stagne di depurazione biologica, a più comparti, distante almeno mt. 1,00 dalle pareti perimetrali degli edifici, e con recapito finale a mezzo sub-irrigazione anche a doppio strato.

Per il centro abitato sono vietati i pozzi neri. Sono consentite le fosse biologiche costruite in loco o prefabbricate tipo Imhoff a tre scomparti per la sedimentazione e un quarto per la depurazione totale.

Il recapito finale può avvenire tramite infiltrazione nel sottosuolo quando tale sistema non sia dannoso all'igiene del sottosuolo.

La norma di cui sopra dovrà intendersi avente carattere di provvisorietà e pertanto i proprietari sono tenuti ad allacciare gli scarichi delle proprie abitazioni alla fognatura comunale quando questa sarà realizzata.

Art. 64

Camini e scarichi di vapore o di gas

Ogni focolare, caldaia ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

I condotti del fumo devono essere di materiale incombustibile, inalterabile al calore.

Ne é vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico armonizzato con il manufatto edilizio.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni alle persone e alle cose, sia nell'ambiente di lavoro che nelle zone circostanti.

Si richiamano per questi casi le norme vigenti.

Art. 65

Efficacia delle leggi e regolamenti in materia di igiene edilizia

Per quanto attiene alle norme igienico-sanitarie non contemplate negli articoli precedenti si rimanda alla normativa specifica in vigore.

Art. 66

Isolamento termico degli edifici

I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto della Legge 09/01/1991 n° 10 e dei successivi regolamenti d'esecuzione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti si applicano le norme vigenti in materia.

La relazione tecnica prevista dalle disposizioni vigenti deve essere presentata prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 67

Temperatura e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento centrale e collettivo devono assicurare nei locali di abitazione una temperatura minima interna di 18° C, quando quella esterna é 0° C.

Tali impianti devono risultare rispondenti alle prescrizioni di cui alla legislazione vigente in materia.

L'impianto di riscaldamento, i cui componenti devono risultare omologati a norma di legge, deve essere inoltre coibentato in tutte le tubazioni e munito degli apparecchi per la regolamentazione automatica della temperatura, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente in materia.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le migliori condizioni termiche, igrometriche, di ventilazione e di purezza dell'aria.

Art. 68

Umidità e condensa

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere sufficientemente impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente permeabili all'aria e intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o stagnanti.

L'uso degli intonaci impermeabili, esteso a tutte le pareti, é ammesso solo se il locale é munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione é che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori in modo da evitare umidità per condensazione in superficie.

Art. 69

Ventilazione

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che nei locali non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone.

Art. 70

Acustica

I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 71

Illuminazione

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni d'illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

Art. 72

Servizi tecnologici - Impianti

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi, assicurano il benessere delle persone e i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza e alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone.

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, dei liquami, dei rifiuti solidi;
- prevenzione ove previsto dalle norme vigenti dagli incendi;
- protezione dai fulmini;
- telecomunicazioni interne ed esterne.

TITOLO II

REQUISITI TECNICO-COSTRUTTIVI

Art. 73

Requisiti di buona esecuzione

Il direttore dei lavori e gli imprenditori che eseguono lavori di costruzione, modifiche o ristrutturazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro responsabilità, affinché le opere siano compiute a regola d'arte e siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

Per le strutture in conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso devono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge vigenti all'atto della loro esecuzione.

Per gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Le strutture e gli impianti elettrici dovranno rispondere alle prescrizioni di sicurezza C.E.I..

Anche per gli impianti di riscaldamento dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia.

Art. 74

Prevenzione antincendio

Gli edifici adibiti ad uffici, depositi commerciali, officine industriali, alberghi, scuole, assistenza sanitaria e in generale di uso collettivo, dovranno essere provvisti di almeno due scale continue, opportunamente distanziate l'una dall'altra, quando l'area coperta dell'edificio é superiore a 450 mq e fino a 700 mq.

Se l'area coperta é superiore al limite di 700 mq dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione alla eccedenza, e cioè una scala in più ogni 350 mq.

Il vano ascensore dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco come previsto dalle norme in materia e cioè con mattoni laterizi pieni per uno spessore di due teste o in cemento armato per uno spessore minimo di cm. 16.

Art. 75

Stabilità delle costruzioni

I proprietari o gli occupanti di edifici o di parti di essi che constatano uno stato di pericolo per l'incolumità pubblica sono obbligati a darne immediata notizia al Sindaco e, nei casi di somma urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per scongiurare il pericolo di eventuali crolli.

Il Sindaco, ricevuta notizia della pericolosità di un edificio, dopo un accertamento tecnico, indica al proprietario o a chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando un termine per l'esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e salvo i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della pubblica incolumità, provvederà d'ufficio all'esecuzione di tutte le opere urgenti a spese del proprietario dell'edificio interessato.

TITOLO III

REQUISITI DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE SPECIALE

Art. 76

Edifici per servizi pubblici

Gli edifici destinati a servizi pubblici e/o di uso collettivo dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle vigenti norme, che li regolamentano nonché le disposizioni di pubblica sicurezza e prevenzione antincendio.

Art. 77

Edifici per aziende industriali, commerciali, artigianali ed agricole

Gli edifici per aziende industriali, commerciali, artigianali ed agricole, nei quali il numero degli addetti sia superiore a cinque, dovranno adeguarsi alle norme vigenti in materia di igiene del lavoro.

Dovranno pertanto essere previsti adeguati servizi igienici, locali areati e ventilati, distinti per sesso.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale ed agricola devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare qualsiasi inquinamento sia del sottosuolo che dell'atmosfera (L. 10/05/1976 n° 319 e successive integrazioni; L. 13/07/1966 n° 615 e successive integrazioni).

Art. 78

Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionale.

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme:

- a) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno mc 15.00 per ogni lavoratore, ben asciutti e con aperture che permettano facilmente di rinnovare l'area dall'esterno. Detti locali devono avere vani per servizi igienici, divisi per sesso;
- b) impianto fognante così come descritto all'art. 62 del presente regolamento;
Il Sindaco potrà far eseguire dai funzionari del Comune ispezioni e rilievi per constatare la rispondenza alle norme vigenti;
- c) eventuali pozzi devono essere realizzati a monte delle abitazioni;
- d) le concimaie e le fosse di depurazione biologica dovranno essere realizzate a valle delle abitazioni.

Art. 79

Ricoveri per animali

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E e delle zone previste dal P.R.G., ricoveri per gli animali anche da cortile.

In dette zone é consentito costruire tali ricoveri purché siano mantenute le seguenti distanze dalle eventuali abitazioni presenti:

- stalle per ricovero animali mt 20.00
- allevamenti di qualsiasi tipo mt 50.00

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

La cubatura dovrà essere di almeno mc 20.00 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc 30.00 per ogni bovina lattiera e di almeno mc 15.00 per ogni altro tipo di bestiame.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile.

Le cunette devono consentire il deflusso del liquame in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collegato fuori dal ricovero.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai mediante tramezzi in muratura eseguiti fino a soffitto e non devono essere in comunicazione con essi a mezzo di porte o finestre.

Art. 80

Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E di P.R.G.. Per la tenuta del letame o per la costruzione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti.

TITOLO IV

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 81

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. 82

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 8. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

PARTE QUINTA
NORME TRANSITORIE

TITOLO I

Art. 83

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme del presente regolamento ed alle Norme di Attuazione del P.R.G..

Art. 84

Adeguamento alla legislazione antisismica

Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

PARTE SESTA
DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO I

Art. 85

Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione, viene esercitata dal Sindaco. Il Sindaco, qualora accerti irregolarità, provvede a norma dell'art. 2 e seguenti della L.R. 10/08/1985 n° 37.

Art. 86

Sanzioni amministrative

Per mancato o ritardato versamento del contributo per il rilascio della concessione si applicano le sanzioni previste all'art. 50 della L.R. 71/78.

Art. 87

Entrata in vigore del Regolamento - Abrogazione del Regolamento precedente

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'albo pretorio comunale, dopo l'avvenuta approvazione regionale.

Nella medesima data cesserà di trovare applicazione il regolamento edilizio precedentemente vigente.