

COMUNE DI SAN GODENZO

Provincia di Firenze

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE CON NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO	Data : OTTOBRE 2005
A	Modificato ed integrato con atto di C.C. n.35 del 27.09.2007.

INDICE

CAPO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	- Scopo, contenuto, limiti e subordinazioni del Regolamento	pag. 1
Art. 2	- Opere soggette a licenza edilizia	pag. 2
Art. 2/BIS	-Opere soggette ad autorizzazione art.48 L.457/78	pag. 5
Art. 3	- Opere non soggette ad autorizzazione	pag. 12
Art. 3/BIS	-Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria	pag. 13
Art. 4	- Opere da eseguirsi con urgenza	pag. 15
Art. 4/BIS	-Definizioni interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 15
Art. 5	- Legittimati alla richiesta di autorizzazione	pag. 18
Art. 6	- Domanda per ottenere la licenza	pag. 19
Art. 7	- Documentazione da allegare alla domanda	pag. 19
Art. 8	- Decisione sulla domanda	pag. 27
Art. 9	- Licenza comunale	pag. 28
Art. 10	- Attribuzioni della Commissione Edilizia	pag. 30
Art. 11	- Composizione della Commissione Edilizia	pag. 32
Art. 12	- Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 34
Art. 13	- Requisiti del progettista, del direttore dei lavori, e del costruttore	pag. 36
Art. 14	- Responsabilità del titolare della licenza, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista	pag. 36
Art. 15	- Inizio, conduzione ed interruzione del lavoro	pag. 37
Art. 16	- Punti fissi e di livello - fognature	pag. 38
Art. 17	- Verbali di constatazione	pag. 39

Art. 18	- Certificati d'uso	pag. 40
Art. 19	- Vigilanza sulle costruzioni	pag. 43
Art. 20	- Deroghe	pag. 44
Art. 21	- Modelli amministrativi	pag. 46
Art. 22	- Notificazioni del Sindaco	pag. 46
Art. 23	.- Esecuzioni d'ufficio	pag. 46

CAPO II° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 24	- Servitù pubbliche	pag. 49
Art. 25	- Occupazione del suolo e del sottosuolo	pag. 50
Art. 26	- Passi carrabili	pag. 53
Art. 27	- Manomissioni del suolo stradale	pag. 53
Art. 28	- Edifici pericolanti	pag. 54
Art. 29	- Obbligo di manutenzione	pag. 55
Art. 30	- Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico	pag. 55
Art. 31	- Tutela delle bellezze naturali	pag. 56
Art. 32	- Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale	pag. 56
Art. 33	- Chioschi	pag. 58

CAPO III° - OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 34	- Estetica degli edifici	pag. 59
Art. 35	- Finestre dei sotterranei	pag. 60
Art. 36	- Sovrastrutture varie	pag. 61

Art. 37	- Portici	pag. 61
Art. 38	- Marciapiedi	pag. 61
Art. 39	- Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine	pag. 62
Art. 40	- Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità	pag. 64

CAPO IV° - NORME EDILIZIE ED IGIENICO COSTRUTTIVE

Art. 41	- Illuminazione	pag. 66
Art. 42	- Provvista dell'acqua potabile	pag. 66
Art. 43	- Igiene del suolo e del sottosuolo	pag. 66
Art. 44	- Livello del piano terreno	pag. 67
Art. 45	- Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili	pag. 67
Art. 46	- Cucine	pag. 70
Art. 47	- Corridoi	pag. 71
Art. 48	- Servizi igienici	pag. 72
Art. 49	- Scale	pag. 74
Art. 50	- Locali seminterrati e interrati	pag. 76
Art. 51	- Tubazioni e condotti di scarico	pag. 77
Art. 52	- Canali per la raccolta delle acque meteoriche	pag. 79
Art. 53	- Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori	pag. 80
Art. 54	- Pozzi neri - Fosse biologiche - Bacini chiarificatori	pag. 83
Art. 55	- Pozzi e cisterne	pag. 89
Art. 56	- Concimaie	pag. 91
Art. 57	- Ricoveri per gli animali	pag. 92
Art. 58	- Edifici a destinazione particolare	pag. 95
Art. 59	- Edifici per aziende industriali, commerciali ed agricole	pag. 96

Art. 60	- Depositi - Magazzini	pag. 97
Art. 61	- Case rurali	pag. 98

CAPO V° - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62	- Norme tecniche generali	pag.102
Art. 63	- Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati	pag.106
Art. 64	- Isolamento delle murature dall'umidità	pag.106
Art. 65	- Materiali vecchi	pag.107
Art. 66	- Intonaci	pag.107
Art. 67	- Rifiniture interne	pag.107
Art. 68	- Pavimenti	pag.108
Art. 69	- Solai e balconi	pag.108
Art. 70	- Coperture	pag.108
Art. 71	- Isolamento acustico	pag.110
Art. 72	- Ascensori e montacarichi	pag.110
Art. 72/BIS-	Installazione pannelli fotovoltaici edifici di nuova costruzione	pag.111

CAPO VI° - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 73	- Cautele contro danni e molestie durante i lavori - Recinzione dei cantieri	pag.112
Art. 74	- Segnalazioni dei cantieri	pag.114
Art. 75	- Ponti e scale di servizio	pag.114
Art. 76	- Demolizione - Scavi - Materiali di risulta	pag.116
Art. 77	- Pulizia delle strade	pag.117
Art. 78	- Fontane e fontanelle pubbliche	pag.117
Art. 79	- Prevenzione degli infortuni	pag.118

Art. 80 - Edifici antiigienici e pericolanti pag.118

CAPO VII° - NORME URBANISTICHE

Art. 81 - Osservanza delle norme e disposizioni del Piano Urbanistico pag.119

Art. 82 - Modalità di attuazione - tipi di intervento pag.119

Art. 83 - Richiami e disposizioni pag.120

Art. 84 - Caratteristiche urbanistiche pag.120

Art. 85 - Densità fondiaria - indice di fabbricabilità pag.121

Art. 86 - Volume degli edifici - Area coperta pag.121

Art. 87 - Rapporto di copertura pag.125

Art. 87/BIS -Volume tecnici pag.126

Art. 87/TER-Sagoma dell'edificio pag.128

Art. 87/QUATER-Logge e porticati pag.129

Art. 88 - Rapporti tra spazi pubblici ed area fondiaria pag.130

Art. 89 - Area a corredo degli edifici - Superficie fondiaria pertinente pag.130

Art. 90 - Piano di riferimento o di imposta degli edifici pag.132

Art. 91 - Altezza massima degli edifici pag.133

Art. 92 - Altezza massima degli edifici in rapporto alla larghezza
delle strade pag.135

Art. 92/BIS-Distanze minime tra edifici pag.136

Art. 92/TER-Tolleranze nelle costruzioni pag.140

Art. 93 - Distanza dal filo stradale pag.141

Art. 94 - Determinazione della larghezza stradale pag.141

Art. 95 - Aggetti e sporgenze degli edifici pag.142

Art. 96 - Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato pag.145

Art. 97 - Cortili pag.145

Art. 98 - Chiostrine	pag.149
Art. 99 - Passaggi laterali	pag.150
Art. 100 - Zone a distacco	pag.150
Art. 101 - Cortili e chiostrine a confine di proprietà	pag.151
Art. 102 - Divisione tra giardini, cortili e distacchi	pag.152
Art. 103 - Sistemazione e recinzione delle aree scoperte	pag.153
Art. 103/BIS-Schermatura di posti auto all'aperto	pag.154
Art. 104 - Strade	pag.155
Art. 105 - Lottizzazioni	pag.164

CAPO VIII° - DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

Art. 106 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento	pag.167
Art. 107 - Manutenzioni - Riparazioni - Trasformazione - Ricostruzione di edifici	pag.168
Art. 108 - Espropri	pag.168
Art. 109 - Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti	pag.169
Art. 110 - Sanzioni	pag.169

CAPO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. I

Scopo, contenuto, limiti e subordinazioni del Regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente od indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, in applicazione della Legge 17/8/1942, n. 1150, modificata ed integrata dalla Legge 6/8/1967, n. 765, e nel rispetto delle altre Leggi e regolamenti vigenti.

Il presente regolamento stabilisce le norme:

a) per la compilazione di progetti di opere edilizie, la direzione dei lavori, la buona costruzione, l'igiene e l'estetica delle opere edilizie;

b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico-edilizie esistenti o in quelle previste dallo strumento urbanistico vigente; (Programma di Fabbricazione);

c) per le progettazioni ed esecuzioni di opere di urbanizzazione del terreno e per l'attuazione di lottizzazioni a scopo edilizio.

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

Nelle località riconosciute sismiche di prima e seconda categoria da parte del Ministero dei Lavori Pubblici, le norme del presente regolamento sono

subordinate alla preminenza di quelle dei titoli II°, III°, IV° della legge 25.11.1962, n. 1684, e Legge 2.2.1974 n.64, - che si intendono qui trascritte -, nel caso che le disposizioni che seguono ne fossero in contrasto, meno restrittive o vincolanti.

Negli abitati e loro parti, anche se non riconosciuti sismici, nei quali sia intervenuto o intervenga lo Stato per opere di consolidamento di abitati, la licenza edilizia comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione del competente Ufficio del Genio Civile.

Per le opere da attuarsi in edifici o in zone vincolate ai sensi delle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 e relativo regolamento 3.6.1940 n. 1357, di esecuzione, le licenze edilizie od autorizzazioni comunali sono subordinate alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Per le opere da costruirsi dai privati su aree demaniali, le licenze edilizie sono subordinate alla preventiva autorizzazione delle Autorità di tutela.

Compete al Ministero dei Lavori Pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento.

ART. 2

Opere soggette a licenza edilizia

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione di alcuna delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita licenza:

- 1) - Nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraedificazioni, ampliamenti, riduzioni, (anche solo parziali) di edifici in genere e di loro opere accessorie; anche prefabbricati;
- 2) - Nuove costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;
- 3) - Demolizioni (anche solo parziali) di edifici di qualsiasi natura e specie, oppure demolizioni di muri di cinta, cancelli e recinzioni;
- 4) - Restauri, modificazioni, trasformazioni di edifici di qualsiasi specie e destinazione, e di opere accessorie che alterino la struttura o la disposizione interna e/o, le fronti degli edifici stessi anche se prospettanti su cortili chiusi;
- 5) - Coloriture e decorazioni esterne di edifici, muri di cinta, cancelli, recinzioni o altre strutture edilizie in genere, qualora siano visibili da spazi pubblici;
- 6) - Scavi, rinterri, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, muri di sostegno;
- 7) - Allacciamenti alla fognatura pubblica, approvvigionamenti delle acque, scarichi, raccolta depositi, di materie luride o di rifiuto;
- 8) - Lottizzazioni di aree fabbricabili, piani particolareggiati e opere di urbanizzazione a scopo edilizio del terreno;
- 9) - Costruzione e modifica di strade private, anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade o spazi pubblici, destinate esclusivamente a collegare una proprietà con spazi pubblici;

- 10) - Costruzione e modifica di accessi privati sulle fronti stradali od aree aperte al pubblico, di porticati e di passaggi coperti o scoperti;
- 11) - Apertura al pubblico transito di strade private, porticati, passaggi coperti o scoperti esistenti;
- 12) - Collocazione di insegne, vetrare, serrande, tabelle, bacheche, cartelli o cartelloni, lampade, lumi, insegne luminose, oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo vengano esposti od affissi all'esterno degli edifici, dei muri di cinta, dei cancelli, delle recinzioni, od applicati sopra sostegni, anche se dentro area privata, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 13) - Apposizione di tende, persiane ecc. aggettanti sul suolo pubblico, o soggette al pubblico transito;
- 14) - Collocazione e costruzione di mostre, vetrine, verande, chioschi per la vendita dei giornali, fiori, merci in genere, anche su suolo privato, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 15) - Collocazione e costruzione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere, anche se su suolo privato, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 16) - Costruzione, modifica o sostituzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi, e degli ingressi carrabili ad uso pubblico;
- 17) - Costruzione e modifica di tombe e monumenti funebri;
- 18) - Varianti ad opere in corso di attuazione o di progetti già approvati.

ART. 2 BIS

R.E.C. - Opere soggette ad autorizzazione per manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 48 legge 5/81978 n° 457

A) EDIFICI CIVILI

- rifacimento strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta.
- rifacimento manto del tetto con materiale diverso.
- demolizione e ricostruzione solai senza modifica del piano d'imposta.
- consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, con modifiche nei materiali o nei sistemi statici.
- demolizione e ricostruzione tramezzi nelle caratteristiche precedenti.
- demolizione e ricostruzione c.s. ma con modifiche dei materiali.
- inserimento di elementi di isolamento o impermeabilizzazione (se esterni o sottomanto).
- demolizione tramezzi.
- costruzione tramezzi.
- inserimento di nuovi servizi igienici in mancanza di servizi igienici.
- idem come sopra in presenza di servizi igienici.
- costruzione di scannafossi.
- rifacimento rivestimento esterno con caratteristiche diverse.

- costruzione rivestimenti esterni.
- rifacimento pavimenti esterni con caratteristiche diverse.
- costruzione pavimenti esterni.
- sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse.
- modifiche e sistemazioni esterne (recinzioni eccetera).
- costruzione di sistemazioni esterne (recinzioni eccetera).

Si considera altresì manutenzione straordinaria la costruzione di cordoli all'imposta della struttura di copertura prevista dalla legge sismica del 2.2.1974 n° 64, alle seguenti condizioni:

- che il cordolo non costituisca aumento del volume interno dei locali di abitazione;
- che non sia visibile dall'esterno;
- l'altezza dello stesso dovrà essere contenuta nel minimo previsto dalla legge sismica.

B) IMPIANTI INDUSTRIALI.

Per gli impianti industriali si propone, in analogia a quanto esposto per gli edifici civili, di includere nelle opere di straordinaria manutenzione, soggette pertanto al rilascio dell'autorizzazione ex. art. 48 Legge 457/78, i lavori concernenti piccole modifiche interne che comunque non incidono sulle strutture degli edifici e che non riguardano le stesse, sempreché tali modifiche

siano intese ad assicurare la funzionalità degli impianti ed il loro adeguamento tecnologico e siano interne al perimetro dei medesimi.

Le opere in questione inoltre non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;
- comportare aumenti di densità (che, come è noto, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale, di infrastrutture;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere comunque in contrasto con specifiche norme di regolamento edilizio o di attuazione dei regolamenti in materia di altezze, distacchi, rapporti tra superficie scoperta e coperta, ecc.

A titolo di esemplificazione, si indicano qui di seguito alcune opere che possono rientrare nella categoria di quelle di straordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;

- cabine per valvole di interruzione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comandi, per gruppi di riduzione, purché a servizio dell'impianto;
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
 - 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
 - 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili;
 - baracche ad elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con paloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;
 - chioschi per l'operatore di paese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
 - 5) opere realizzate a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
 - 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
 - 7) passerelle di sostegno in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;

- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti e incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;
- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti o rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline e bracci di sostegno manichette);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

MANUTENZIONE ORDINARIA (OPERE PER LE QUALI NON NECESSITA NE' CONCESSIONE NE' AUTORIZZAZIONE ART. 9 PUNTO C LEGGE 10/77 E ART. 31 PUNTO A LEGGE 457/78)

- Sostituzione di elementi del manto.
- Rifacimenti del manto (se con ugual materiale).
- Consolidamento solai.
- Consolidamento muri portanti, strutture, fondazioni, nelle caratteristiche precedenti.

- Consolidamento tramezzi.
- Sostituzione apparecchi o parti di apparecchi di servizi igienici.
- Risanamento scannafossi.
- Risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e impermeabilizzazione .
- Inserimento di elementi di isolamento e impermeabilizzazione (se interni).
- Sostituzioni di parti di impianti.
- Sostituzione totale di impianti.
- Inserimento di nuovi impianti (sempre senza alterazioni delle caratteristiche distributive, volumetriche, di destinazioni, ecc.).
- Rifacimento rivestimenti esterni con le stesse caratteristiche.
- Rifacimento rivestimenti interni con le stesse caratteristiche.
- Rifacimento rivestimenti interni con caratteristiche diverse.
- Costruzione rivestimenti interni.
- Rifacimento pavimenti esterni con le stesse caratteristiche.
- Rifacimento pavimenti interni.
- Costruzione pavimenti interni.
- Risanamento vespai.
- Costruzione vespai.

- Sostituzione infissi esterni con le stesse caratteristiche.
- Sostituzione infissi interni.
- Consolidamento sistemazioni esterne (recinzioni, ecc.).

NORME PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Alle domande di richiesta di autorizzazione devono essere allegati i seguenti documenti:

- 1) Relazione tecnico illustrativa nella quale siano indicate le caratteristiche dell'intervento.
- 2) Adeguata rappresentazione grafica dell'intervento.
- 3) Documentazione fotografica.
- 4) Indicazione del Direttore dei Lavori e dell'assuntore dei lavori.
- 5) Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso del titolo a richiedere l'autorizzazione.

ATTO DI AUTORIZZAZIONE

Nell'atto di autorizzazione sono indicati i termini di inizio ed ultimazione lavori, e le eventuali prescrizioni speciali.

Il termine di inizio non può essere superiore ad un anno, il termine dell'ultimazione non può essere superiore a tre anni.

ART. 3

Opere non soggette ad autorizzazione

La domanda e la relativa licenza non sono necessarie per i seguenti lavori:

- 1) - Demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci, sia interni che esterni, soffitti, stuoie, tetti o terrazze, purché tali lavori non comportino trasformazioni dell'immobile o alterazioni della sua estetica o dell'ambiente;
- 2) - Raddrizzamento e rimpello di pareti, sia all'interno che all'esterno, qualora non si abbia alterazione dello stato esistente;
- 3) - Consolidamento di strutture portanti in genere o di tramezzi;
- 4) - apertura, chiusura, spostamento o modificazione di qualsiasi luce di porta all'interno dell'edificio;
- 5) - Restauro o rifacimento anche totale di bagni, acquai o camini esistenti;
- 6) - Spurgo o restauro di docciae, fogne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne, all'interno delle proprietà private;
- 7) - Coloriture e decorazioni interne;
- 8) - Impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento, ascensori e montacarichi, salva però

l'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purché non sia necessaria l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazioni;

- 9) - Lavori di manutenzione interna non comportanti variazione alcuna nella struttura e disposizione dei locali.

ART. 3/BIS

Accertamento di conformità ed altre forme di sanatoria

1. Accertamento di conformità di cui all'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.

Le opere edilizie eseguite in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o comunque con difformità che eccedano i limiti delle varianti di cui all'art.39 della L.R. n.52/99 e s.m. ed i., fino a che non sia stato eseguito il provvedimento sanzionatorio possono costituire oggetto di accertamento di conformità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.

Per i fini di cui al comma precedente si applicano le disposizioni di cui al Titolo VI della stessa L.R. 52/99 .

2. Opere non sanabili ai sensi dell'art. 37 della L.R. 52/99 e dell'art. 13 della L. 47/85.

Per le opere eseguite in assenza di atto abilitante e non sanabili con la procedura di cui ai commi precedenti, trovano applicazione le sanzioni e procedure previste dal Titolo VI della L.R. 52/99.

Resta ferma la possibilità della cosiddetta "sanatoria giurisprudenziale" per le opere conformi alla normativa edilizio-urbanistica vigente al momento dell'istanza ma contrastanti con quella vigente al momento dell'esecuzione delle opere. In tal caso il rilascio della sanatoria avviene previa corresponsione del contributo di cui all'art. 18 della L.R. 52/99 e del pagamento, a titolo di sanzione, di una ulteriore somma pari al valore del contributo stesso. Detta procedura non produce gli stessi effetti dell'art. 13 della L. 47/85 per quanto attiene l'estinzione del reato penale, limitandosi alla regolarizzazione esclusivamente amministrativa delle opere.

3. Sanatorie con opere di completamento.

Nel caso in cui l'accertamento di conformità non sia possibile nello stato in cui si trovano le opere al momento della richiesta di sanatoria ai sensi dei precedenti commi 1 e 2, sarà sempre possibile avanzare istanza di completamento delle opere con sanatoria delle parti già eseguite, semprechè lo stato finale di progetto risulti conforme alla vigente disciplina edilizio-urbanistica. In tal caso l'atto abilitante sarà rilasciato parzialmente in sanatoria e sarà efficace solo al momento dell'avvenuta esecuzione delle opere in conformità al progetto di completamento.

In caso di sanatoria parziale la misura del sanzionamento dovrà essere riferita al complesso delle opere previste dall'atto, includendo cioè anche tutte le opere che, seppur da eseguirsi in forza dell'atto, siano funzionalmente legate alle opere eseguite in assenza di titolo. La sanzione non dovrà invece applicarsi per

quelle opere che seppur strutturalmente connesse alle opere eseguite in assenza di titolo non abbiano con le stesse specifico nesso funzionale.

ART. 4

Opere da eseguirsi con urgenza

In caso di immediato pericolo, potranno essere iniziati senza domanda e relativa licenza, anche i lavori che vi sarebbero soggetti. Il proprietario dovrà però darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda di autorizzazione corredata dai prescritti allegati.

ART. 4/BIS

Definizione interventi sul patrimonio edilizio esistente.

1. Definizioni.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si distinguono in :

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica

Gli interventi sopracitati sono definiti dall'art. 31 della L. 457/78 (lettere da "a" ad "e") nonché, dalla Variante urbanistica alle norme del P.d.F. adottata con

atto n.18/2002 ed approvata con atto C.C. n.29/2002 , con la seguente descrizione delle singole categorie di intervento:

a)- MANUTENZIONE ORDINARIA:

Laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "MANUTENZIONE ORDINARIA" deve leggersi "interventi di manutenzione ordinaria ai sensi art.4 - 2^a comma - lett.a), della L.R. n.52/99 e precisamente le opere descritte ed elencate art.2/bis del R.E.C. approvato con atto della G.R.T. n. 1393 del 08.02.1982, che riguardano le opere di riparazione e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici";

b)- MANUTENZIONE STRAORDINARIA:

Laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "MANUTENZIONE STRAORDINARIA" deve leggersi "interventi di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art.4 - 2^a comma - lett.b), della L.R. n.52/99, e precisamente le opere descritte ed elencate all'art.2/bis del R.E.C. approvato con atto della G.R.T. n. 1393 del 08.02.1982";

c)- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:

Laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO" deve leggersi "interventi di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art.4 - 2^a comma - lett. c) della L.R. n.52/99";

d)- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

- laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D/1" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 - 2^a comma - lett.d), della L.R. n.52/99, limitata a opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano";

- laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D/2" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 - 2^a comma - lett.d), della L.R. n.52/99, limitata alle opere che, anche in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n.1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per :

-costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;

-rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscono nuove unità immobiliari;

-ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi;

- laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA D/3" deve leggersi "ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.4 - 2^a comma - lett. d), della L.R. n.52/99, limitata a opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio";

e)- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA:

- laddove nella disciplina del R.E.C. si legge "RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA" deve leggersi "ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.3 - 1^a comma - lett. e), della L.R. n.52/99";

2. Opere assimilate a specifiche categorie di intervento.

Ai sensi dell'art. 26 della L. 10/91, i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al ripristino ed all'uso razionale dell'energia, in edifici ed impianti industriali, sono assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria.

Ai sensi dell'art. 7, secondo comma, della L. 13/89, le opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche che consistano in rampe ed ascensori esterni ovvero i manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, sono parimenti assimilate alla manutenzione straordinaria.

3. Ammissibilità di alcune categorie di intervento.

L'ammissibilità di una categoria di intervento comporta l'ammissibilità delle categorie che la precedono nella elencazione di cui al comma 1^a, anche quando ciò non sia esplicitamente espresso nella norma urbanistica di riferimento, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 5 comma 2 della L.R. 52/99.

ART. 5

Legittimati alla richiesta di autorizzazione

E' legittimato a richiedere la licenza, chiunque abbia la disponibilità del suolo, o dell'immobile o della parte di esso nel quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto a qualsiasi titolo o il suo legale rappresentante.

ART. 6

Domanda per ottenere la licenza

La domanda per ottenere la licenza ed eseguire le opere di cui all'art. 2 deve essere indirizzata al Sindaco su apposito modulo, debitamente bollato, rilasciato dal Comune. La domanda dovrà riportare esaurientemente risposta al questionario contenutovi ed essere firmata dal legittimato di cui all'art. 5. Per le opere di cui ai nn. 1,2,3,4,6,8,9,10,14,15,17, e 18 dell'art. 2, la domanda dovrà inoltre essere firmata dal progettista.

Il richiedente, qualora non risieda nel territorio del Comune, dovrà indicare il suo recapito nello stesso Comune, per le eventuali notificazioni.

ART. 7

Documentazione da allegare alla domanda

La domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 deve essere corredata dai documenti e dai disegni in appresso elencati in doppia copia, presentati in forma decorosa, su carta o tela, piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 31, bollati in conformità delle disposizioni di legge:

- 1) - Planimetria generale della località, in scala 1:1000 o 1:2000, con le indicazioni dell'orientamento, dei fabbricati adiacenti esistenti, delle strade esistenti e previste dello strumento urbanistico vigente, con le loro dimensioni e le quote altimetriche principali, nonché quelle del terreno naturale, se in pendio.

Detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno m. 50 da tutti i confini, per tutte le opere di cui all'art. 2 ad eccezione che per le lottizzazioni di aree fabbricabili e per la costruzione o modifica di strade private o di opere di urbanizzazione, per le quali sarà estesa almeno a m. 200.

Se un'opera deve essere realizzata fuori dell'abitato urbano propriamente detto, dovranno inoltre risultare tutti gli elementi atti a determinarne l'esatta ubicazione.

In detta planimetria saranno indicate con colore rosso le opere da costruirsi o trasformarsi; in giallo quelle da demolire.

L'intera area pertinente l'oggetto della domanda sarà opportunamente colorata e quotata.

- 2) - Disegni di progetto:

A - opere di cui al n. 1,2,3,14,15,17, dell'art. 2:

- a) - una pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore 1:200, contenente:

- l'orientamento;

- i nomi dei proprietari adiacenti e delle strade confinanti;
 - le misure occorrenti per determinare la superficie dell'area;
 - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti;
 - il perimetro al piano terreno dell'edificio o del manufatto da costruire, da ricostruire, da ridurre o restaurare con la distanza di ciascun lato dal confine più prossimo;
 - la superficie coperta, se trattasi di edificio;
 - l'altezza massima che si intende raggiungere;
 - l'indicazione degli spazi da destinare a parcheggio secondo le prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765;
 - l'indice di fabbricabilità di progetto;
- b) - le piante dell'edificio o del manufatto dettagliatamente quotate con cifre numeriche ed in scala non inferiore a 1:100, di ciascun piano compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e la pianta della copertura.

In ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- l'allineamento stradale;
- i confini tergalì e laterali;
- la destinazione di ciascun ambiente;

- la indicazione dei camini, degli apparecchi igienico-sanitari, degli scarichi;
 - lo spessore delle murature sia interne che esterne;
 - le misure relative a ciascuna finestra e porta-finestra;
 - le dimensioni di ciascun ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale ecc.;
- c) - almeno una sezione trasversale e una longitudinale del fabbricato, dettagliatamente quotate con cifre numeriche nella stessa scala delle piante e contenente, con l'indicazione dell'andamento del terreno naturale, la sezione normale stradale esistente o di quella costruenda;
- l'altezza libera dei singoli piani;
 - lo spessore dei solai;
 - le quote altimetriche dei calpestii (solai, vespai, balconi, terrazze, marciapiedi ecc.) e dei piani di imposta delle coperture riferite al piano di elevazione;
 - l'altezza massima dell'edificio misurata con le norme di cui agli articoli del CAPO VII°;
 - l'altezza dei muri di cinta o di altre recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che verso quelli privati;
 - tutti i dati necessari per far riconoscere i precisi rapporti altimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti e con le livellette stradali;

- d) - i prospetti di tutte le facciate nella scala 1:100 e di quelle visibili da vie o spazi pubblici nella scala 1:50, con le quote necessarie riferite al piano stradale o di imposta;
- e) - eventuali dettagli dei principali elementi decorativi visibili da vie o spazi pubblici in scala non inferiore a 1:20, (cornicioni, insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, ecc.);
- f) - schemi degli impianti idraulici ed igienico-sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche;
- g) - particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20, dei pozzi neri, bacini chiarificatori, fosse biologiche, cisterne, pozzi, depositi d'acqua potabile, impianti di sollevamento dell'acqua potabile ed eventualmente di quelle luride;
- h) - eventuali fotografie della situazione esistente;
- i) - estremi di approvazione o copia del progetto approvato dalla competente Soprintendenza ai Monumenti, qualora si tratti di opere da eseguire in edifici o zone vincolate ai sensi della legge 29.6.1939, n. 1497;
- 1) - la esistenza e impegno per le opere di urbanizzazione;

B - Opere di cui ai numeri 5, 11, 13, e 16, dell'art. 2:

La domanda potrà essere presentata senza disegno, salvo il diritto per il Sindaco di chiedere fotografie, disegni o campioni che possono servire ad una migliore intelligenza dell'oggetto della domanda.

C - Opere di cui al numero 18 dell'art. 2:

Saranno presentati i soli disegni modificati in sostituzione di quelli allegati al progetto approvato.

D - Opere di cui ai nn. 2, 3, 6, 7, 10, 12, 14, 15, e 17 dell'art. 2:

Gli elaborati di cui alla lettera "A", saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive e la loro connessione negli edifici e nell'ambiente esistente.

E - Opere di cui al n. 9 dell'art. 2:

a) - una pianta dei terreni interessati dalla strada progettata, estesa ad almeno una distanza di m. 100 dal suo asse in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 2,50 e contenente:

- l'orientamento;
- il nome delle strade comunali, provinciali o statali nelle quali si innesta la strada progettata;
- la larghezza della strada progettata, degli eventuali marciapiedi o banchine e l'eventuale pendenza dei singoli tratti;
- le eventuali costruzioni esistenti servite dalla strada;

b) - il profilo longitudinale della strada in scala 1/1000 per le lunghezze e 1:100 per le altezze e le sezioni trasversali in scala 1:100, il tutto dettagliatamente quotato;

- c) - i particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20:
 - dei muri di sostegno ed altre opere d'arte;
 - degli eventuali marciapiedi;
 - delle zanelle;
 - dei fognoli;
- della eventuale fognatura stradale privata e del suo innesto nella fognatura comunale o in fossi o canali esistenti;
- degli eventuali cancelli e recinzioni visibili da vie o spazi pubblici;

Qualora gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni in corsi d'acqua di proprietà, dovrà essere comprovata la relativa concessione.

F - Opere di cui al n. 8 dell'art. 2; Lottizzazioni:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico vigente comprendente la zona da lottizzare e quelle circostanti con allegata tabella riportante gli indici, vincoli di zona, norme di attuazione;
- b) - una planimetria dell'area da lottizzare in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 5,00, estesa per comprendere anche l'inserimento delle proprietà contermini e contenente:
 - l'orientamento;

- le strade comunali, provinciali e statali con le relative denominazioni, che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare o nelle quali si immettono le strade di lottizzazione;
 - L'indicazione della larghezza delle strade pubbliche o private esistenti e di progetto e dei relativi marciapiedi, nonché l'eventuale pendenza delle strade nei singoli tratti;
 - L'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas o quanto altro sia esistente per l'innesto, e previsto per le opere di urbanizzazione primaria del piano, in relazione ai disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765;
 - la divisione dei lotti dettagliatamente quotati;
 - le eventuali aree, dettagliatamente quotate, destinate alla urbanizzazione secondaria ed in particolare di quelle per la costruzione di scuole, asili, chiese, centri sociali, sportivi, aree pubbliche o destinate ad uso pubblico per parcheggi ecc. comunque contenute nei limiti previsti dal D.M. n. 1444 del 2.4.1968;
 - disposizione planovolumetrica degli edifici previsti ed esistenti nella zona da lottizzare con indicazione della distanza reciproca tra i vari edifici prospicienti, sia frontalmente che lateralmente o posteriormente. (art. 17 Legge 6.8.1967 n. 765);
- c) - una tabella comprendente:
- la superficie totale dell'area da lottizzare;

- la cubatura dei singoli edifici, la loro superficie coperta, la loro altezza massima ed il tipo edilizio consentito;
 - l'area totale destinata a strade ad uso pubblico o agli eventuali spazi verdi pubblici e di uso pubblico, totalmente progettati sull'intera area da lottizzare, in analogia alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie previste dallo strumento urbanistico vigente;
- d) - i profili regolatori prospicienti le vie pubbliche e private sia esistenti che di progetto;
- e) - gli elaborati di cui alle lettere b) e c) della lettera "E";
- f) - fotografie della situazione esistente;
- g) - schema della convenzione di rapporti fra Amministrazione comunale e lottizzatore comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dei disposti del D.M. n. 1444 del 2.4.1968.

Nella formazione dei relativi progetti restano fermi disposti degli artt. 81 e segg. del Capo VII°.

- h) - Il concessionario nel richiedere la concessione edilizia o autorizzazione di manutenzione straordinaria dovrà dimostrare con atto notarile o atto notorio la proprietà dell'area od il titolo a richiederla secondo le vigenti disposizioni di Legge.

Art. 8

Decisione sulla domanda

Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di cui all'art. 6, il Sindaco dovrà notificare al richiedente, con atto scritto, le proprie determinazioni.

La mancata notificazione entro il termine sopra detto non autorizza l'inizio dei lavori.

Il richiedente, senza rinnovazione della domanda, potrà integrare la documentazione già presentata o presentare un nuovo progetto e ciò fino a quando non pervenga all'autorizzazione.

In tali casi il termine di 60 giorni decorrerà, ogni volta, dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

Ove il progetto sia ritenuto regolare e la domanda venga accolta, il Sindaco notificherà al richiedente tale sua determinazione e lo inviterà a ritirare la relativa licenza comunale, la quale sarà rilasciata dopo che egli abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità del presente Regolamento, con particolare riferimento alla stipulazione della convenzione di cui all'art. 7 punto F - g.

Alla licenza comunale sarà allegata una copia del progetto approvato munita del visto del Sindaco. Anche nel caso che la licenza venga negata, verrà restituita una copia del progetto respinto.

L'approvazione potrà o dovrà essere sottoposta a speciali condizioni, all'osservanza di determinate modalità, all'introduzione di modifiche al progetto

presentato o all'esecuzione di determinati lavori, oppure ai nulla-osta prescritti dal 2°, 3°, e 4° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765.

ART. 9

Licenza comunale

La licenza comunale è emessa nei confronti del richiedente che sarà considerato l'unico beneficiario ed è rilasciata senza pregiudizi dei diritti e degli interessi dei terzi.

L'intestatario, sotto la propria responsabilità, dovrà attenersi per l'attuazione delle opere, alle leggi e ai regolamenti in vigore; dovrà inoltre non apportare alcuna variazione ed aggiunta al progetto approvato, senza avere ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nei termini previsti dai precedenti articoli, restando il titolare della licenza assolutamente vincolato per l'esecuzione dei lavori alla conformità dei tipi approvati.

La licenza avrà la validità di anni uno per tutte le opere di cui all'art. 2, punti 2, 4, 6, 14, 15, 17, 18. Di anni due per la costruzione o modifica di strade private non previste dallo strumento urbanistico vigente. Di anni dieci per le lottizzazioni, comprendenti la costruzione delle strade complete delle opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847, con la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre alle altre opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nei termini per la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fermi i disposti dell'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765.

La concessione della licenza è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (qualora non esista la previsione della loro

attuazione da parte dell'Amministrazione comunale) o alla attuazione delle medesime da parte del richiedente, contemporaneamente alla realizzazione dell'opera edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, ne viene data notizia al pubblico mediante affissione della stessa nell'albo pretorio.

L'autorizzazione a lottizzare verrà concessa nei modi previsti dall'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765.

Nel caso di decorrenza di licenza edilizia, il titolare qualora abbia iniziato i lavori, potrà richiederne il rinnovo senza l'obbligo di ripresentare la documentazione di rito e qualora il progetto allegato alla licenza scaduta sia ancora conforme alle leggi e alle norme vigenti.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori, che durante, il nuovo proprietario dovrà richiedere il cambiamento di intestazione della licenza. Alla domanda indirizzata al Sindaco in carta legale ed a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata la copia dell'atto di trasferimento, con esclusione di ogni altra documentazione. Restano fermi i disposti degli articoli 10, 13, 15 della Legge 6.8.1967, n. 765.

Nel caso di decadenza di autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà ripresentare la domanda e documentazione di cui all'art. 7, F.

La licenza di costruzione dovrà precisare la destinazione urbanistica della zona dove sorge la costruzione oggetto della licenza stessa e la normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato (art. 4 D.M. 2.8.1969).

ART. 10

Attribuzioni della commissione edilizia

La commissione edilizia ha funzioni consultive e lo scopo di affiancare il Sindaco nelle sue attribuzioni per la disciplina dell'attività edilizia ed urbanistica del territorio comunale, in conformità del presente regolamento e dello strumento urbanistico vigente.

Essa dovrà esprimere i propri pareri, che saranno obbligati, ma non vincolanti per l'Amministrazione comunale, in ordine:

- a) - alle opere soggette ad autorizzazione di cui al precedente art. 2;
- b) - alla sistemazione di aree pubbliche;
- c) - ad opere di interesse urbanistico-edilizio che il Comune od enti pubblici o privati intendono promuovere;
- d) - sui monumenti od altre opere artistiche in genere, da eseguirsi nei Cimiteri e nelle pubbliche vie o piazze.

Il giudizio della Commissione edilizia relativo ai progetti di opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2 dovrà essere obiettivo per la rispondenza del progetto alle disposizioni regolamentari, mentre sarà soggettivo per quanto riguarda il valore artistico, il decoro e l'ambientazione, o quando sia richiesta la deroga alle norme regolamentari, conformemente ai disposti dell'art. 20, rinviando o prescrivendo modifiche ai progetti che rivelano assoluta deficienza di studio, sia nel loro complesso che nelle loro parti.

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

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

ART. 11

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è costituita da:

- 1) Il Responsabile del Servizio Assetto del Territorio e LL.P., che ne assume la presidenza, o suo sostituto appositamente da lui delegato a presiederla;
- 3) Il Funzionario medico addetto alle questioni dell'igiene e della sanità del territorio e degli abitanti incaricato dalla USL competente di zona;
- 4) Il Comandante Provinciale o suo delegato, del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 5) Un Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri;
- 6) Un Architetto iscritto all'Ordine degli Architetti;

- 7) Un Geometra o Perito Edile iscritto all'Albo di competenza;
- 8) Un Geologo iscritto all'Ordine dei Geologi;

Le funzioni di Segretario della Commissione sono svolte dal Segretario Comunale o suo sostituto, da lui designato.

La Commissione potrà essere integrata, dall'Amministrazione Comunale, da un avvocato o da altri tecnici ed esperti. La stessa Commissione potrà essere integrata per l'esame di particolari problemi urbanistici da una speciale "Commissione Urbanistica" composta di tecnici esperti e qualificati, da nominarsi anch'essa appositamente dall'Amministrazione Comunale.

I componenti di cui ai numeri 1, 2, e 3 sono membri di diritto, gli altri (4, 5, 6 e 7) sono nominati dall'Amministrazione Comunale, scelti da una rosa di n.3 (tre) nomi proposta dai rispettivi ordini professionali.

.La Commissione Edilizia ai sensi dell'art.89 della Legge Regionale 03.01.2005 n.01 e s.m.i, quando deve esprimere pareri in materia di compatibilità degli interventi con i vincoli posti a tutela del paesaggio – D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.- è integrata da n.3 (tre) esperti in materia paesistica ed ambientale e viene denominata Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.). Tali esperti sono nominati dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art.89 – 2^a e 6^a comma- della medesima legge regionale n.01/2005 e s.m.i..

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro eletto, esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura entro trenta giorni dalla data della comunicazione della rinuncia o delle dimissioni.

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

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

I membri elettivi durano in carica due anni e comunque restano in carica fino alla nomina dei loro sostituti; essi potranno essere rieletti solo dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

In caso di assenza giustificata e preavvisata di un membro elettivo, o nel periodo intercorrente tra la rinuncia o le dimissioni e la nomina del successore, sarà chiamato a sostituirlo uno degli altri rappresentanti di categoria, secondo la graduatoria dei voti riportati durante la votazione di nomina.

I membri elettivi possono essere non residenti nel Comune, ma non possono essere dipendenti dall'Amministrazione Comunale. (articolo modificato con atto C.C. n.40/2005)

ART. 12

Convocazione e funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta ogni due mesi e straordinariamente ogni volta il Presidente lo ritenga opportuno.

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

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

Le funzioni di segretario sono disimpegnate dal Segretario Comunale o suo sostituto da lui nominato.

I progetti potranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia solamente se avranno riportato il preventivo parere favorevole dell'Ufficio Tecnico circa la loro rispondenza alle norme del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente.

Il Segretario stende i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati da lui e dal Presidente e dai commissari presenti alla seduta.

Per la validità delle adunanze oltre alla presenza obbligatoria del Presidente o suo delegato, devono intervenire almeno n.3 (tre) tecnici nominati dall'Amministrazione Comunale, di cui al precedente art.11 – 1^a comma – punto 4), 5), 6) e 7), per la Commissione Edilizia Comunale, oltre a n.2 (due) esperti su 3 (tre), per la Commissione Comunale per il Paesaggio (C.C.P.).

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente. Qualora la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua posizione ed astenersi dall'assistere all'esame della discussione ed al giudizio dello stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione Edilizia e dalla Commissione Comunale per il Paesaggio.

Alla riunione della Commissione Edilizia e della Commissione Comunale per il Paesaggio, possono partecipare senza diritto di voto esperti invitati dal Presidente o su richiesta delle Commissioni medesime.

I pareri della Commissione Edilizia devono essere riportati sugli atti istruttori della domanda o proposta per gli ulteriori provvedimenti. I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro, a cura del Segretario.(articolo modificato con atto C.C. n.40/2005)

ART. 13

Requisiti del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore

Il progettista e il direttore dei lavori devono essere Ingegnere o architetto, laureati in una delle università della Repubblica Italiana. Potranno essere Geometra, Perito Edile, Industriale o Agrario, nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

Restano ferme le norme del R.D. 16.11.1939, n. 2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, dove i calcoli dovranno essere compilati ed i lavori diretti da Ingegnere ed Architetto laureati.

ART. 14

Responsabilità del titolare della licenza, del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista

L'assuntore dei lavori è solidamente responsabile con il titolare della licenza edilizia o con il Direttore dei Lavori di ogni osservanza sia alle norme generali di legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento ed in particolare di quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni non limitata in alcun modo le responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti contrari od omissioni alle prescrizioni delle vigenti leggi.

ART. 15

Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, per le opere di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17, e 18 dell'art. 2, il titolare della licenza dovrà depositare presso l'ufficio Tecnico del Comune, la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale il medesimo accetta l'incarico affidatogli e comunica il suo domicilio.

Qualora il direttore dei lavori venga per qualsiasi ragione sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Qualora, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della licenza deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le

cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzato, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggano oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

Il titolare della licenza deve comunicare al Sindaco la data dell'effettivo inizio dei lavori, richiedendo un verbale di constatazione.

ART. 16

Punti fissi di linea e di livello-Fognature

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, e 18 dell'art. 2, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della licenza dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, che il Tecnico comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 7, 8 e 18 del medesimo articolo, dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal Tecnico Comunale e dal titolare della licenza.

Il titolare della licenza dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

ART. 17

Verbali di constatazione

Il titolare della licenza durante l'esecuzione dei lavori ha l'obbligo di chiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, che il Tecnico Comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

- a) - quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;
- b) - quando sia stato posto il tetto e completato il rustico;
- c) - quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale, ove esistenti, ed in definitiva, quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro dieci giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal Tecnico Comunale e dal titolare della licenza.

ART. 18

Certificati d'uso

Le opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2, non possono essere adibite allo scopo per il quale sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della licenza non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediata comunicazione in carta legale al Sindaco indicando gli estremi della licenza e dei verbali di cui agli artt. 16 e 17, ove necessari, e di richiedere il certificato d'uso.

Entro venti giorni dalla data della comunicazione di avvenuta ultimazione, previa comunicazione del titolare, del giorno e dell'ora, sarà eseguita la visita sopralluogo da parte dell'Ufficio Sanitario e del Tecnico Comunale. Nei successivi 30 giorni sarà rilasciato il certificato d'uso, qualora venga riconosciuto:

- a) - che le opere sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e del presente regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente ed alle norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza edilizia;
- b) - che la costruzione è conforme al progetto approvato;
- c) - che le condizioni e dimensioni del terreno utilizzato ed i tipi in base quali è stata ottenuta la licenza sono rispondenti al vero.

Inoltre per le opere di cui ai numeri 1, 2, 4, e 18 dell'art. 2, dovranno essere trascorsi almeno 4 mesi dal completamento del rustico e dalla posa della copertura.

La domanda di abitabilità o di uso dovrà essere corredata da:

- Collaudo statico dell'edificio per l'uso cui è destinato che comprenda la verifica delle strutture e garantisca sulla avvenuta osservanza delle norme per la prevenzione degli infortuni ai sensi del D.P.R. 27.4.1905 n. 547 e seguenti, qualora non sia previsto per legge il collaudo obbligatorio dell'ENPI;
- Relazione di collaudo dell'impianto elettrico e dell'impianto di massa a terra redatto da Ingegnere e perito, qualificato in materia, che garantisce l'esecuzione dei medesimi a perfetta regola d'arte ed idonei all'uso dichiarato.

PER GLI EDIFICI RESIDENZIALI:

- Per gli impianti di riscaldamento con potenza 30.000 cal./h, dichiarazione e descrizione da parte della Ditta installatrice dell'impianto medesimo e della relativa potenza nonché dei depositi di olio combustibile;
- Per gli impianti di riscaldamento aventi potenzialità del o dei focolari di 30.000 cal./h. ed oltre certificato di prevenzione incendi redatto dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e dichiarazione rilasciata dalla A.N.C.C. alla Ditta installatrice della rispondenza del progetto alle norme di cui al D.M. 1.12.1975; nei fabbricati dotati di gas metano o g.p.l., di impianti per ascensori e montacarichi di corsa fuori terra superiore a ml. 20 ed altezza in gronda superiore a ml. 24, nonché di parafulmini, ove occorra, il certificato andrà esteso anche a tale impianti.

Nei fabbricati dotati di negozi e magazzini il certificato dovrà estendersi all'intero edificio e ove esistano alle autorimesse.

- Estremi della domanda di collaudo all'ENPI per ascensore;
- Certificazione attestante il buon esito del collaudo effettuato dall'A.N.C.C. sugli apparecchi a pressione installati.

PER GLI EDIFICI NON RESIDENZIALI:

- Certificato di prevenzione incendi da parte del Comando Provinciale Vigili del Fuoco esteso a tutto l'edificio ed agli impianti esistenti, in particolare di collaudo degli eventuali impianti da protezione contro le scariche atmosferiche a norma del D.P.R. n. 547/1965 e successive integrazioni e modificazioni;
- Estremi della denuncia all'ENPI di apparecchi ed impianti da sottoporre obbligatoriamente al controllo dell'Ente a norma del D.P.R. 547/1965 e del D.M. 12.9.1959 e in data 22.2.1965;

Dichiarazione rilasciata dall'A.N.C.C. per l'approvazione del progetto e l'autorizzazione alla installazione di impianti termici (obbligatoria per generatori di vapore con superficie di riscaldamento superiore a mq. 15 per forni industriali con consumi annui superiori a 300 milioni di cal. /h.

- Certificazione attestante il buon esito del collaudo effettuato dall'A.N.C.C. sugli impianti a pressione;
- Estremi della domanda di licenza per impianto e azionamento di macchinario.

ART. 19

Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive fissate dalla licenza.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

A tal fine la licenza edilizia, unitamente ai disegni allegati ai verbali di linea, di livello e delle fognature, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori od esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 18 dell'art. 2, dovrà essere apposto un decoroso cartello sul cantiere, ben visibile dall'esterno dei lavori, dalle dimensioni non inferiori a cm. 80 x 1,20, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) - Sia stato contravvenuto alle norme delle leggi, del presente Regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e disegni allegati;

- b) - Il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- c) - sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- d) - La licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi esistenti, non corrispondenti al vero.

Nell'ordine di sospensione, il Sindaco potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni; affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi, fermi i disposti dell'art. 32 della legge 17.8.1942, n. 1150.

ART. 20

Deroghe

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio, ha facoltà di derogare alle disposizioni del presente Regolamento limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 16 della Legge 6.8.1967, n. 765.

Detta facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nullaosta dei competenti organi, ai sensi dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357.

Le deroghe potranno essere autorizzate:

a) - per una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalle prescrizioni di zona, nei seguenti casi:

- per una maggiore superficie coperta;
- per un maggior distacco dai confini.

b) - nella concessione delle deroghe dovrà essere rispettato il criterio di compenso dei volumi. Non dovrà cioè svilupparsi un volume fabbricativo maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione di tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi.

Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del Comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Rientrano nella facoltà discrezionale del Sindaco, e pertanto non sono da considerarsi deroghe soggette alla procedura della sopracitata deliberazione o della Legge 21.12.1955, n. 1537:

- a) - L'autorizzazione alla costruzione di concimaie a distanza minori di quelle prescritte dall'art. 56;
- b) - L'autorizzazione alla costruzione di case in appoggio ai muri dei ricoveri di animali o soprastanti ad essi, di cui all'art. 57;
- c) - L'autorizzazione a costruire latrine esterne, di cui all'art. 48;
- d) - L'esonero dell'installazione dell'energia elettrica di cui all'art. 41;

e) - Le eccezioni dei punti a), b), c) del I° comma.

ART. 21

Modelli amministrativi

L'amministrazione comunale al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente Regolamento, dispone i modelli stampati per la richiesta di licenza di costruzione, dei punti fissi di linea di livello e fognatura, dei verbali di constatazione, di occupazione del suolo pubblico, sopralluoghi, autorizzazioni per la denuncia di ultimazione dei lavori, ecc.

ART. 22

Notificazioni del Sindaco

Tutte le notificazioni al titolare della licenza ed all'assuntore dei lavori, saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 e nella dichiarazione di accettazione di cui all'art. 15.

AR. 23

Esecuzioni d'ufficio

Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario delle seguenti opere:

- a) - demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- b) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni notificate a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art. 19;

- c) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art. 18;
- d) - lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art. 18;
- e) - opere di cautela necessarie nel caso di interruzione dei lavori di cui all'art. 15;
- f) - ripristino delle cose soggette alle servitù pubbliche di cui all'art. 24, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) - riproduzione del numero civico di cui all'art. 24;
- h) - rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, tende, installate senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui all'art. 39 e all'art. 40;
- i) - restauri e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti e alle fronti degli edifici che siano in condizioni di decadenza visibili da vie o spazi pubblici, di cui ai sensi dell'art. 29;
- l) - coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, oppure modifica di coloriture che offendono l'estetica ed il decoro civico di cui all'art. 34;
- m)- lavori di riduzione in conformità del presente regolamento, delle opere di cui ai Capi II°, IV°, V°;
- n) - demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all'art. 80;

- o) - dei lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche;
- p) - lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina di cui all'art. 28.

Prima di procedere all'esecuzione d'ufficio, il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di legge vigenti.

La nota delle spese è resa esecutiva dal Prefetto, sentito l'interessato, ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco dall'art. 153 della legge comunale e provinciale 4.2.1915, n. 148, e successive modificazioni, dall'art. 55 della legge comunale e provinciale 3.3.1934, n. 383, e successive modificazioni e dagli articoli 76 e 378 della legge sui lavori pubblici 20.3.1865, n. 2248, e successive modificazioni.

C A P O II°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

ART. 24

Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- a) - tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b) - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) - numeri civici;
- d) - piastelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento ed individuazione di idranti;
- e) - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) - quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sulla quale sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per

fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riadattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi, indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante l'esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

ART. 25

Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente , il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco.

L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale o della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio

al decoro della zona e all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità, per:

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

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

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

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che

si richiede occupare provvisoriamente o stabilmente, con tutti gli elementi atti a individuarne l'esatta ubicazione nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

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

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

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

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

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

Il Comune ha sempre la facoltà, senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolo medesimo, di servirsi degli assiti realizzati sul suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità.

E' però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvidi od insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici, per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito, nei punti che saranno indicati dal Comune.

Art.26

Passi carrabili

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

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

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

ART. 27

Manomissione del suolo stradale

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

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

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

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

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso. Il Comune tuttavia potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare della autorizzazione.

ART. 28

Edifici pericolanti

Quando un edificio, o una parte di esso minacci pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e, nei casi d'urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti i provvedimenti necessari.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità e qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicitare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Se dalle relative contestazioni accetterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo

sgombero ed alla demolizione dell'edificio e della parte di esso che minacci rovina assegnando un congruo termine.

ART. 29

Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedervi nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri, ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici: i muri di cinta e recinzioni in genere, gli intonaci, gli affissi ed infissi, le tinteggiature e verniciature, le docce, i canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

ART. 30

Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico.

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1.6.1939 n. 1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore

dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

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

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

ART. 31

Tutela delle bellezze naturali

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

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

ART. 32

Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale.

Per i fabbricati, le ville od altre opere esistenti aventi carattere storico ed ambientale per le quali sia pervenuta la notificazione di cui all'art. 5 della Legge 20.6.1909 n. 364, la esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, (quali nuove costruzioni, sopraelevazioni,

chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili), è subordinata all'osservanza delle disposizioni della Legge 1.6.1939, n. 1089, avuto anche riguardo dell'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali o del paesaggio.

L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente all'assenso della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che sostituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in basso e alto rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne, ed altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato ed in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco o della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono sottoposti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel seguente articolo.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili regolarmente autorizzate, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate il

luogo da determinarsi durante l'esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuno nell'interesse della storia dell'arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione o dalla prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori, hanno l'obbligo di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Anche nuove opere da attuarsi in zone riconosciute di interesse artistico, monumentale ed ambientale, sono soggette all'autorizzazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

ART. 33

Chioschi

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolino la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

C A P O III°

OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

ART. 34

Estetica degli edifici

Tutte le fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere, in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla perfetta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impiegarsi nelle opere di decorazione e nelle coloriture.

Il Sindaco ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti sulle più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco. Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente o con lo stesso edificio.

Negli edifici posseduti da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, anche la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, telefono ecc. non dovranno essere esterne alle pareti; anche se non visibili da vie o spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposite nicchie o vani ricavati nelle murature.

Tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore d'acqua, ventilazione o per il ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine, ecc., dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio.

ART. 35

Finestre dei sotterranei

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici o nelle soglie delle aperture e munite di griglie adeguate, per la sicurezza del traffico o per la difesa, in metallo. Nel caso di griglie sulle soglie, dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm 50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di cm. 10 per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

ART. 36

Sovrastrutture varie

Gli abbaini, quando non abbiano collegamento con la decorazione dei prospetti o non facciano parte dell'architettura della facciata, non debbono essere visibili da vie o spazi pubblici.

ART. 37

Portici

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

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio pubblico (art. 40 della Legge 17.8.1942 n. 1150). La larghezza minima dei nuovi portici non dovrà essere inferiore a m. 3,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4.00 dal piano del marciapiede in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

ART. 38

Marciapiedi

Nei centri abitati del territorio comunale i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni prospicienti ed adiacenti alle vie o piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di m. 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per l'eventuale maggiore larghezza di quest'opera.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatto in proporzione della larghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascuno la maggior spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestra a raso suolo. Nel caso di edifici in condominio la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri coi quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto ai proprietari aventi finestre sulla strada o piazza, ma ad altri proprietari di case o appartamenti prospettanti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

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

ART. 39

Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine.

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche provvisori, e di qualunque altro genere che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre, le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e, quando non facciano stabilmente parte dell'edificio, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici od insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto che vi ostano ragioni di pubblico decoro o di edilizia. Uguale disposizione è applicata ai tabelloni. Per i magazzini siti su strade principali, o di edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati i disegni delle tabelle e delle mostre esterne, colorati ad acquerello, in scala non inferiore a 1:20.

Sono vietate le tabelle e le insegne dipinte con materiali non lavabili.

Gli oggetti delle mostre non debbono oltrepassare cm. 12 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quanto si tratti di mostre di

singolare ricchezza e di importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, sempreché compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Può essere consentito di applicare insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In casi di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, o altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni e del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose), non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati, si riscontri che esse turbino il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

ART. 40

Apposizioni di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' vietato senza autorizzazione del Sindaco collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà privata, visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco.

C A P O IV°

NORME EDILIZIE ED IGIENICO-COSTRUTTIVE

ART. 41

Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in casi di comprovata impossibilità, il Sindaco potrà derogare a questa norma.

ART. 42

Provvista dell'acqua potabile

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'ufficiale sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi.

Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco potrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

ART. 43

Igiene del suolo e del sottosuolo

Quando il suolo, sul quale si debbano stabilire le fondazioni di un edificio, sia umido ed esposto all'invasione di acque dovute a falde sotterranee, dovrà

provvedersi a munire di sufficienti drenaggi l'area ed in ogni caso, si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Le costruzioni su terreni insalubri o putridi non sono ammesse, a meno che detti terreni vengano rimessi in condizioni di perfetta igiene.

ART. 44

Livello del piano terreno

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, oppure da solai le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto o cemento.

Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna circostante, qualora non esistano apposite intercapedini perimetrali all'edificio e, inoltre, esso dovrà essere sopraelevato almeno ml. 1 rispetto al livello di massima piena cui possono giungere i corsi d'acqua circostanti.

ART. 45

Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili

Tutti i vani destinati ad abitazione temporanea o permanente, comprese le cucine, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- 1) - essere illuminati ed aerati direttamente dalla strada o da cortili e zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/12 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 1,20.

Nei seguenti vani si potrà ridurre detto rapporto:

	rapporto	minimo
- nelle abitazioni rurali	1/15	mq.1,00
- vani sottotetto o sottoterrazza	1/15	mq.1,00
- vani seminterrati non abitabili o altri locali per abitazione temporanea	1/16	mq.0,80

Le dimensioni delle finestre saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascuna non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi sopra stabiliti. Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di metri 0,60, misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

- 2) - I vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore di m. 2,70.

Per i mezzanini, purché destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2,40 mentre i vani sottotetto o sottoterrazza o per vani che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore, anche se per abitazione

permanente, potrà aversi un'altezza media di m. 2,50 purché nessuna parte abbia altezza minore di m. 2,30.

I locali a piano terreno destinati a bottega, magazzino o depositi, rimesse, laboratori ecc. potranno avere un'altezza minima di m. 2,70 qualora siano sopraelevati dal piano marciapiede almeno di cm. 30, altrimenti dovranno essere di un'altezza libera di m. 3,00. Per i locali coperti a volta o con soffici centinati o inclinati, si assumerà la media tra quella del piano d'imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti a trave e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

- 3) - Gli stessi vani di abitazione dovranno avere una larghezza minima di m. 2, una superficie minima di mq. 8 ed una cubatura di almeno mc. 21. Qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi un capacità di almeno mc. 8 per ogni fanciullo fino ai 10 anni e mc. 12 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 21,50.
- 4) - La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengano a ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinano una altezza minore di m. 2,70 (ciò, sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione), a condizioni che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a m. 2,30 e abbia una delle pareti aperte, almeno per la metà, verso un vano di altezza superiore a m. 2,70;

- b) - la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 80 e mq. 16, con il lato minore non inferiore a m. 2,80;
- c) - la superficie del soppalco non superi a $\frac{2}{3}$ della superficie del vano da soppalcare e il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8, con il lato minore non inferiore a ml. 2;
- d) - la superficie illuminata ed aerata sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare la areazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- e) - non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed a aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possano applicare le norme di cui all'art. 46.

Le latrine ed il bagno potranno essere realizzate con l'osservanza delle norme di cui all'art. 48.

ART. 46

Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina, rispondente ai requisiti di cui all'art. 45; tuttavia qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3 ed una cubatura di mc. 8,00 ed essere priva di finestre, purché comunichi con il

vano contiguo a mezzo di una apertura della superficie non inferiore a mq. 3,50 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 45. Qualora la cucina in alcova non abbia una finestra della superficie non inferiore a mq. 1,00 o quando ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata calcolando il pavimento totale del vano della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di un camino o cappa di aspirazione e di acquaio.

L'acquaio dovrà essere in cemento, grès ceramico, acciaio inox o altro materiale idoneo, dotato di acqua potabile corrente (salvo che non sia assolutamente possibile provvedervi), con scarico delle acque di rifiuto. Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere ed espellere i gas della combustione e le esalazioni della cucina; la cappa dovrà essere munita di apparecchio di aspirazione adeguato.

I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50 ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

ART. 47

Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 se principali e di m. 0,80 se di servizio, ed essere ben aerati, sia pure indirettamente.

ART. 48

Servizi igienici

Ogni alloggio destinato ad usi di abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno, costituito almeno da vaso, lavabo e vasca da bagno o doccia. Dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni otto camere, o frazione di esse, situato nello stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina costituita da vaso e lavabo a loro servizio e del pubblico.

Gli spacci di bevande alcoliche dovranno disporre di latrine separate, in numero adeguato per uomini e donne e dichiaratamente accessibili anche dal pubblico.

I vasi delle latrine debbono essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno otto litri di acqua per volta. Il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi in porcellana, in ferro o ghisa smaltati e potranno essere collocate nella stessa latrina o in locale separato.

Nelle case nelle quali sia assolutamente impossibile provvederle di acqua corrente, dovranno essere previsti depositi dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia, mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Alle latrine non si potrà accedere direttamente dalle cucine anche se queste siano munite di antilatrine e l'apparecchiatura munita di vaso a sifone idraulico.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali, dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 8.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed aerate direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio di aria per mezzo di finestra, la cui luce netta non dovrà essere inferiore a mq. 1,00, apertesi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, in conformità delle disposizioni del presente Regolamento. Sono ammesse tuttavia latrine e bagni privi di illuminazione diretta e con aerazione per aspirazione forzata, qualora siano adottate apposite apparecchiature e sistemi da approvare da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo le prescrizioni dell'art. 54.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno dell'alloggio. Non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non sia ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre, e facciano parte integrante dell'architettura della facciata, sia esse visibile da spazi pubblici che privati.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purché manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno. Anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

ART. 49

Scale

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala con rampe della larghezza non inferiore a ml. 1,00. Qualora la superficie coperta superi i mq. 350 ma sia inferiore a mq. 500, potrà eseguirsi una scala unica purché la larghezza della rampa non sia inferiore a m. 1,30 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aerate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano ed apertesi su strade, cortili, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo lanterna e controlanterna a vetri, avente una superficie pari almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di aperture per la ventilazione. Qualora l'illuminazione e l'aerazione delle scale avvenga con lanterna e controlanterna, la larghezza del pozzo che comprende le rampe delle scale non dovrà avere larghezza inferiore a ml. 2,20.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aerazione avvenga dalle finestre nelle pareti che dalla lanterna dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da un sovrapporta a wasistass), in modo da assicurare il ricambio dell'aria nel vano scale.

Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale potrà essere ridotta a cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi ecc.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esitano particolari disposizioni più restrittive di legge o di Regolamento.

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbano servire più appartamenti.

Le pareti del vano scale e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 26 se in muratura e di cm. 13 se in cemento armato.

Le pareti delle rampe e dei pianerottoli devono avere una propria struttura portante.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal titolo e dal materiale usato per la copertura.

I vani delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, etc., o comunque con locali estranei alle abitazioni od uffici, salvo deroghe da richiedere, caso per caso, al Comando provinciale Vigili del Fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di mt. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zincato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale. Su detta condotta deve essere installato nell'atrio, un gruppo con attacco UNI per autopompa Vigili del Fuoco e ai piani secondo, quarto, sesto etc. fuori terra, devono essere lasciati idranti UNI da mm. 45, corredati di tubo e lancia, custoditi entro cassetta con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50 x 35.

ART. 50

Locali seminterrati e interrati

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratori, cucine, locali di servizio, ecc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 45 abbiamo:

- a) i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali o predisposizioni idonee;
- b) profondità netta del locale, rispetto al terreno circostante, non superiore al doppio della sua altezza;
- c) il soffitto del punto più basso, non mai meno di mt. 1,00 fuori terra;
- d) vespaio ventilato sotto il pavimento, di altezza non inferiore a cm. 40 o secondo i dispositivi dell'art. 44.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso di importanti alberghi. I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facile accesso all'esterno in numero proporzionato alla loro estensione e uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

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

ART. 51

Tubazioni e condotti di scarico

Ogni bocchetta di scarico di acque, lavabi, bagni, docce, bidet, etc., ed in genere di tutte le acque di rifiuto dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine; e immettere in appositi pozzetti intercettatori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aerazione del ϕ interno non minore di cm. 5 e prolungato fino sopra il tetto dell'edificio. Questi sfiati dovranno essere provvisti di reticelle di ottone o di altro metallo non ossidabile atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purché lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno mt. 25 dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile, e a valle dei suddetti.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai suddetti intercettatori potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti da pozzi neri a depurazione biologica (o da altri sistemi di pozzi neri approvati dalla Autorità comunale dei quali sia permessa l'immissione delle fogne pubbliche), solamente se la fognatura sia costituita da un'unica canalizzazione che raccolga tanto le acque chiare quanto quelle luride. Nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separati in tutto il loro percorso fino alle immissioni alle fognature pubbliche.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente e impermeabile, congiunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere Ø adeguato alle portate, ma comunque non mai inferiore a cm. 10 per le calate e a cm. 12 per i collettori. Inoltre, essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurna, magazzini e depositi di generi alimentari e lavorativi in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile ma comunque non mai inferiore al 2%.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di piombo o di altro metallo riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in alcun modo nascosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Autorità Comunale, la quale, dovrà verificarne la loro perfetta impermeabilità ed efficacia e potrà, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti le cui spese saranno a carico totale dell'assuntore dei lavori.

ART. 52

Canali per la raccolta delle acque meteoriche

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici, in cemento-amianto od in altro materiale idoneo), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in eternit, in plastica od in altro materiale impermeabile, purché ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Inoltre, essi dovranno essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire le acque di pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso e la giunzione dei tubi, tali da renderli perfettamente impermeabili. Dovranno essere disposti di preferenza, internamente ai muri, in apposito vano da chiudersi, provvisto di griglie in ghisa o cemento per aerazione del vano stesso.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopra indicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini, dovranno essere convogliate e incanalate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoli dovranno essere costruiti con tubi di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo disposizioni dell'Ufficio comunale e dell'art. 50.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta la licenza di costruzione, da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli tutti a loro spese, secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie e piazze ove manca la fogna comunale, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane della copertura e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride, in base a disposizioni impartite dell'Ufficio Comunale caso per caso.

ART. 53

Canne fumarie, comignoli e torrini esalatori

1. Comignoli e torrini esalatori.

E' obbligatoria la conservazione ed il restauro dei comignoli esistenti di interesse storico-architettonico, tipologico e documentario. Quando ciò non fosse possibile per l'accentuato stato di degrado, essi dovranno essere

ricostruiti in maniera fedele, conservandone le forme ed impiegando gli stessi materiali e tecniche costruttive.

La costruzione di nuovi comignoli è ammessa quando questi siano realizzati con forme, tecniche costruttive e materiali tradizionali. A tal fine si considerano realizzati con carattere tradizionale i comignoli in muratura, intonacati e tinteggiati nello stesso colore della facciata e con copertura in elementi di cotto e/o pietrame posti secondo uno dei disegni comunemente rinvenibili negli edifici originari.

Nel caso di più comignoli deve privilegiarsi, ove possibile, il raggruppamento dei medesimi.

Ove, per i caratteri dell'edificio e del contesto, sia opportuno ridurre al minimo le dimensioni del manufatto, può essere ammessa la realizzazione dei nuovi comignoli utilizzando condotte in metallo capaci di invecchiare con i tempi e i ritmi propri dei materiali storici (rame).

Per i torrini esalatori valgono, in generale, le stesse norme già prescritte per i comignoli, dei quali devono riproporre le forme ed i materiali. E' in ogni caso vietato l'impiego di torrini prefabbricati in cemento, fibrocemento od altro materiale estraneo alla tradizione nonché di torrini con forma ad "H" di qualsiasi materiale essi siano.

2. Canne fumarie.

Le canne fumarie devono, in genere, essere realizzate internamente all'edificio. La parte delle medesime che fuoriesce dalla copertura deve rispondere alle prescrizioni già impartite per i comignoli ed i torrini esalatori.

Quando non sia possibile realizzare la canna fumaria internamente all'edificio e si renda indispensabile procedere alla costruzione di canne fumarie esterne, addossate alle pareti perimetrali esterne, queste saranno ammesse quando posizionate sulla parete tergale o su pareti laterali non visibili dalla pubblica via.

Nei casi di cui al comma precedente, le dimensioni dovranno essere le più contenute possibili in rapporto alla funzionalità del condotto e l'ubicazione dovrà tener conto dei caratteri architettonici del prospetto, inserendosi nel medesimo arrecando la minor turbativa possibile. A tal fine si intende generalmente accettabile l'ubicazione della canna in corrispondenza di un angolo della facciata tergale dell'edificio. Le eventuali soluzioni alternative dovranno essere tali da garantire analogo o minore impatto visivo.

In linea generale la canna fumaria esterna dovrà avere un andamento verticale, rettilineo e continuo dal piede della facciata sino alla copertura. Essa dovrà inoltre essere realizzata o rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata nello stesso colore della facciata su cui si inserisce.

In alternativa a quanto sopra, nei soli casi di condotti di evacuazione o ventilazione che presentino diametro ridotto, potrà essere ammessa l'apposizione esterna in facciata all'interno di una tubazione di rame con le stesse caratteristiche dimensionali e formali dei discendenti pluviali.

Canne fumarie costituite dal solo condotto in acciaio od altro materiale nonché con caratteri costruttivi difformi da quelli prescritti ai commi precedenti, saranno ammesse nei soli cavedi completamente interni all'edificio e sempre che risultino del tutto non visibili da spazi pubblici; in tali casi le canne fumarie dovranno comunque essere tinteggiate del medesimo colore della facciata.

E' in ogni caso vietato costruire canne fumarie esterne alle pareti prospettanti la pubblica via o comunque spazi di uso pubblico.

ART. 54

Pozzi neri-fosse biologiche-bacini chiarificatori

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarvi le fosse biologiche o altri sistemi di depurazione consentiti dall'Autorità Sanitaria.

Nelle zone di nuova espansione e sviluppo previste dallo strumento urbanistico vigente, il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competenti le indicazioni e la quota di cui all'art. 16.

Per le località provviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), incanalando acque bianche emesse dalla camera aerobica, in drenaggi artificiali o naturali, che assicurino l'innocuità biologica dei liquami filtranti.

La costruzione di pozzi neri a tenute sarà consentita solamente quando per mancanza di fognatura adatta o di acqua insufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopra indicati.

E' vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta. Tutti gli impianti i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature, nonché quelli delle cosiddette fosse Mouras (assolutamente vietate), dovranno essere trasformati in regolari impianti di depurazione.

I cosiddetti bottini mobili o fosse asportabili, sono proibiti e quelli esistenti dovranno essere soppressi e sostituiti con impianti conformi al presente Regolamento.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistemi, tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l'approvazione dell'Autorità comunale, sentito il parere degli Uffici competenti, e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi ed igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La licenza per eseguire impianti, anche se di tipo generalmente approvati e consigliati dall'Autorità comunale, sarà concessa caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura ecc., esistenti nella località in cui dovrebbe essere eseguito l'impianto medesimo.

L'Autorità comunale ha la facoltà di controllare, sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente i pozzi neri, fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., avendo il potere di negare l'abitabilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari. Ha altresì la facoltà di esaminare lo stato degli impianti esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni o trasformazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nelle riparazioni e nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatore, ecc., dovranno adottarsi sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell'assuntore dei lavori tutte le cautele suggerite dalla scienza Ee nella pratica, per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., fuori d'uso o da sopprimersi, devono essere completamente inutilizzati, accuratamente disinfettati con calce viva e riempiti con materiali idonei. In caso di demolizione,

tutti il materiale di risulta dovrà essere trasportato immediatamente fuori del centro abitato, in luoghi appositamente designati dalle Autorità comunali.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato. Solo quando le necessità costruttive non lo permettano, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali dell'edificio, purché non siano abitabili ed abbiano diretta comunicazione con l'esterno.

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio e distare da questi almeno ml. 2,00. tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50 se lo spazio interposto viene riempito con terreno argilloso ben compresso o con calcestruzzo di cemento.

Inoltre, essi dovranno distare almeno ml. 10 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari ed almeno mt 25, da pozzi, cisterne, ed altri serbatoi di acqua potabile, salva la facoltà del Sindaco di concedere minori distanze in casi del tutto eccezionali, ove sia assolutamente provata l'impossibilità di realizzare le suddette distanze, ma con l'osservanza delle prescrizioni che daranno l'Ufficiale Sanitario e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Quando la costruzione di pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, viene eseguita in calcestruzzo di cemento od in cemento armato od anelli di cemento armato di spessore non inferiore a cm. 10, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà mai essere minore di cm. 15, in modo da assicurare la perfetta tenuta; lo spessore delle coperture potrà essere di cm. 10.

Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 25,

con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm 15 ed un impiantito di mattoni murati a cemento.

Le pareti saranno costruite con coltrina di mattoni pieni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 26 e con rinfiacco di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm. 15, in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 41.

Nel calcestruzzo dovrà essere impiegata ghiaia fine o rena lavata con esclusione di ogni residuo di muratura.

Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere spessore non minore di cm. 41 ed essere intonacate all'esterno con malta cementizia.

Per l'impiego di altri materiali dovrà ottenersi la preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale.

Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la soletta di copertura ed il pozzetto di penetrazione; avere gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 13 e rinfiacati da uno strato di calcestruzzo di cemento di almeno cm. 13; quando vengano eseguiti con pareti di calcestruzzo di cemento, lo spessore non dovrà essere inferiore a cm. 15.

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo o di pietra o cemento a chiusura ermetica; tra i due chiusini, oppure al di sopra di

essi, dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20 in modo da garantire una migliore chiusura.

Le aperture di queste fosse che hanno lo scopo di permettere il passaggio di persone addette alla pulizia, non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

I pozzi neri, le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori, dovranno essere provvisti di condotto diretto di aerazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile, di diametro non inferiore a cm. 5, da prolungarsi fino al di sopra del tetto e munito in testa di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atta ad impedire efficacemente l'ingresso e l'uscita di insetti, come prescritto dall'art. 51.

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfiatatoio.

Le fosse a depurazione biologica devono essere costituite da due scomparti: l'uno costituente la fossa anaerobica, di dimensioni proporzionate al numero dei servizi ed all'uso dell'edificio, ma comunque non mai inferiore di mc. 2,00; l'altro, costituente la fossa aerobica, di capacità pari ad almeno un terzo di quella anaerobica.

Per gli edifici di abitazione, per i negozi, gli alberghi e gli altri edifici per abitazione collettiva, dovranno inoltre osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) - la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0,100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiando:
- per gli edifici di abitazione, una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli, ecc.;
 - per gli alberghi ed altri edifici simili una unità per ogni letto ricettivo;

- per negozi: una unità per ciascun vano;
 - per gli edifici industriali, artigianali, magazzini, depositi, autorimesse, ecc.: una unità per ogni persona che lavora nell'azienda.
- b) - la capacità delle dette fosse non dovrà comunque essere inferiore a mc. 2,00, né superiore a mc. 7,50 e qualora fosse necessario realizzare più di una fossa biologica in ciascuna di esse potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiando come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse dovranno avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti tra di loro, fino all'origine, anche se appartenessero alla stessa colonna.

I bacini chiarificatori sono tollerati solamente in unità di abitazioni isolate ed indipendenti, con un numero di vani abitabili non superiori a 15.

E' consentito l'uso di bacini chiarificatori prefabbricati, purchè brevettati ed accettati dall'Autorità Comunale.

Tutte le norme suddette dovranno essere adottate anche nel caso di restauri e ove ciò non sia possibile, si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità comunale.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori ecc., che non potessero efficacemente essere riparati, dovranno essere soppressi a cura e spese del proprietario e ricostruiti in conformità del presente Regolamento, entro il termine che sarà assegnato dall'Autorità Comunale.

ART. 55

Pozzi e cisterne

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà, in ogni caso, farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola sulla ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti dall'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni, murati con malta di cemento od in calcestruzzo e rivestiti internamente con intonaco di malta di cemento per lo spessore di almeno cm. 2,00, tale da impedire, comunque, le infiltrazioni di acqua inquinata superficiale o profonda del suolo sottostante e circostante. Il terreno circostante, almeno per una distanza di ml. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 40 e soprastante battuto di cemento, contenente idonei materiali impermeabili, avente una pendenza di almeno il 2% per ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del

movimento della falda acquifera. Dovranno distare almeno 25 metri dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi, scolo ed altri depositi inquinati e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita; in ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Se non è stata accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze e bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile, in altra maniera, la provvista di acqua potabile.

I pozzi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire. Dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana, e, sia la cisterna sia i pozzetti, dovranno essere convenientemente aerati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero di abitanti e dei capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nelle zone circostanti i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di esteri fosforici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dagli Uffici Tecnico e di Igiene.

ART. 56

Concimaie

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune.

Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie, dovranno osservarsi le prescrizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie 27.7.1934 n. 1265, e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto. Dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili ed ubicate a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre non potranno attuarsi ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo per l'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficio Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle, rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea ed il terreno soprastante si presenti in condizioni tali da garantire un'assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza possa essere ridotta, e ciò potrà essere fatto anche nel caso che sia dimostrato di attuare un nuovo tipo di concimaia la quale per costruzione e sicurezza di funzionamento, offra le maggiori garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

ART. 57

Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune:

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

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

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

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

In ogni caso i ricoveri per animali, abitazioni coloniche e loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza dalla pubblica via, non inferiore a quella prescritta dal D.M. n. 1404 dell'1.4.1968, e non dovranno recare molestia alcuna alle abitazioni vicine, tenendo presente:

- a) - distacchi delle autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona, ml. 60;
- b) - distacchi dalle strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali per traffici internazionali o di grande comunicazione, raccordi autostradali, strade a scorrimento veloce, ml. 40;
- c) - distacchi di strade di media importanza; statali non comprese nel punto b), strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o uguale a ml. 10,50; ml 30;
- d) - distacchi da strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria del punto c); ml. 20,00.

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

L'altezza del vano misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m. 3,00 e la cubatura dovrà essere almeno mc. 22 per ogni capo di bestiame grosso; di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera; di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

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

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

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

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

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alla finestra e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di blu oltremare ed impiegando eventualmente insetticidi.

Le stalle per vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre. Dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione dell'acqua, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00 e separati dalle stalle da altri vani a mezzo di tramezzature in muratura fino al soffitto.

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

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni murati a malta di cemento e reso impermeabile;

oppure di calcestruzzo dello spessore di cm. 15. Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per un'altezza non inferiore a m. 1,00.

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

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'Autorità comunale, e ciò anche per le località e per i ricoveri nei quali, fino all'entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

ART. 58

Edifici a destinazione particolare

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

In particolare:

Gli alberghi saranno assoggettati ai disposti del Regolamento 24.5.1925, n. 1102 e successive disposizioni;

Gli edifici per riunione e spettacoli, alle norme delo D.M. 15.2.1951 n.16 e successive disposizioni;

Gli impianti sportivi, alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato olimpico italiano ai sensi del D.L. 2.6.39 n. 39 e successive disposizioni.

I mattatoi e macelli saranno soggetti alle disposizioni del D.L. 3.8.1890 n. 7045 e del D.L. 20.12.1928 n. 3298, con le successive disposizioni;

Le autorimesse ed i locali destinati alle lavorazioni, deposito e vendita di oli minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31.7.1934 e successivi.

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

ART. 59

Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

Per gli edifici o locali di aziende industriali, commerciali, o per le loro dipendenze in cui debbono presumibilmente operare più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del lavoro competente per territorio, per i provvedimenti da adottarsi in conformità dell'art. 40 del Regolamento d'Igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 aprile 1927 n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente Regolamento, dovranno corrispondere a quelli del predetto Regolamento di Igiene del lavoro.

In ogni caso, ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno mc 10 ed una superficie di almeno mq 2,00.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi. Dovrà disporsi inoltre, un

adeguato numero di servizi igienici, in modo da aversi almeno una latrina, costituita da vaso e lavandino, per ogni 20 persone.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, da rendersi innocui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello di Igiene impartiranno per il caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27 aprile 1955 n., 547.

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

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

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

ART. 60

Depositi - Magazzini

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

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

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali adibiti a lavorazioni o a materie putrescenti o comunque dannose e moleste.

ART. 61

Case rurali

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

Le case rurali, oltre che a corrispondere alle norme del presente Regolamento, dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) - Ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto sufficiente alla famiglia, aventi le caratteristiche di cui all'art. 45;
- b) - Ogni abitazione deve essere fornita di uno o più appositi locali atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Per la conservazione e manipolazione dei prodotti

agricoli, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari;

- c) - I tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi, ed in genere ogni parete che compone l'edificio devono corrispondere, almeno, alle misure minime prescritte ed alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia. I coloni sono responsabili rispetto alle autorità comunali circa l'uso dei vani da loro abitati ed usati.
- d) - I dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli, devono avere un volume di almeno 10 mc. per ogni individuo ricoverato, essere bene asciutti e con aperture regolamentari. E' vietato destinare al ricovero di persone, le tettoie, porticati, pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dall'umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna;
- e) - Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni stagione dell'anno, oltre che dai normali veicoli, anche da automezzi privati o di intervento pubblico;
- f) - Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti la coltura industriale degli ortaggi, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura o calcestruzzo e rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, alimentato da acqua di buona qualità che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso. Dovrà altresì essere provvista di appositi locali ben puliti ed aerati, per il deposito, la cernita e la conservazione commerciale dei prodotti.

Negli orti è in ogni caso proibito l'innaffiamento dei terreni con acque luride e con materiale fecale umano;

- g) - Nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche ed altri insetti.

Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere apposto sistema di protezione.

Le stalle, le concimaie ed i depositi di materiali in putrefazione, debbono essere irrorati di materiali disinfettanti nei mesi da aprile a novembre, compresi.

Le pozze di acque stagnanti che siano a distanza minore di m. 50 dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il prorogarsi di insetti nocivi;

- h) - Le pareti della cucina, delle latrine e dei bagni devono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta l'anno; quelle dei rimanenti locali, almeno una volta ogni tre anni;
- i) - Il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficiale Sanitario o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza dell'edificio alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far operare i suoi organi per sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai, etc., che all'imperfetto funzionamento degli impianti od alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

C A P O V °

NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 62

Norme tecniche generali

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

- a) - E' vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine tra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali dovranno avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni;
- b) - Le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemate in piani orizzontali o denudate del cappellaccio, ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purché di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o, comunque, su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte di costruire, per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportuno conto dell'escursione della falda freatica sotterranea.

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

Per le opere che non siano di edilizia ordinaria (ponti, viadotti, torri ed in genere, costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, soggette alla Legge 25.11.1962 n. 1684) e per edifici di particolare importanza, soggetti in base alle leggi vigenti al preliminare parere degli organi di consulenza dello Stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e del suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricade nelle zone di località dichiarate sismiche agli effetti della predetta Legge n. 1684;

- c) - I muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche. Sono ammesse murature di pietrame a sacco solo se confezionate con malte di calce e pozzolana:

- d) - Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno e nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare ml. 1,60 da asse ad asse.

I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 Kg. a metro quadro:

- e) - Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi, canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;
- f) - Le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a cm. 30 o cm. 25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni ml. 2,50, rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;
- g) - In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono essere stesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ed avere una larghezza interna minima di c. 20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, ma in corrispondenza di ciascun angolo e delle legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25 - 30 cm. Il peso complessivo dell'armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 kg. per mc. da conglomerato;

- h) - I solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricato, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui; i solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presenti le norme vigenti, all'atto dell'inizio dei lavori, per l'esecuzione e l'accettazione dei solai in conglomerato cementizio con laterizi e con armatura metallica;
- i) - Per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme relative alle norme in conglomerato cementizio semplice od armato ed in precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

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

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

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

ART. 63

Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati

Gli edifici pubblici e privati con sette o più piani, entro e fuori terra, devono essere costruiti con ossatura portante in cemento armato e metallica.

Particolari strutture portanti, che non rispondono alle predette caratteristiche, potranno essere ammesse purché di provata idoneità. La relativa dichiarazione verrà rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

ART. 64

Isolamento delle murature dall'umidità

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

Anche le murature separate dal terreno circostante da fossati di isolamento (intercapedini o scannafossi), dovranno essere intonacate verso la stessa intercapedine con malte idrofughe oppure isolate mediante stratificazioni impermeabili come previste dal 1° comma.

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

ART. 65

Materiali vecchi

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

ART. 66

Intonaci

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

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

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

ART. 67

Rifiniture interne

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7.1.1923 n. 76.

ART. 68

Pavimenti

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

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

ART. 69

Solai e balconi

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

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

ART. 70

Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

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

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

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

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

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

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

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

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, trasversalmente ogni m. 20, da muri di sicurezza contro gli incendi (muri tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 30 di profondità, pari a quella dell'edificio, e di altezza non inferiore a cm. 60 oltre il manto della copertura.

Eventuali vani praticabili, posti nel sottotetto, dovranno essere separati da tramezzi in muratura. Le aperture di comunicazione, saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

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

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

ART. 71

Isolamento acustico

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

ART. 72

Ascensori e montacarichi

La costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e montacarichi, sono regolati, sono regolate dal D.L. 31.8.45 n. 600, modificato dal D.L.C.P.S. 30.6.1947 n. 627, nonché dalla legge 24.12.1942 n. 1415 per le autorizzazioni.

Non è obbligatoria l'installazione di ascensori per raggiungere il 6° piano, ma obbligatoria dal 6° piano in su. Tuttavia, è da raccomandarne l'uso dal 4° piano.

ART. 72/BIS

Installazione pannelli fotovoltaici edifici di nuova costruzione

*Ai sensi di quanto previsto dall'art.1/bis del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i., negli edifici di nuova costruzione deve essere prevista l'installazione dei pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica , in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa.
(articolo aggiunto con delib. C.C. n.35/2007)*

C A P O VI°

ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

ART. 73

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

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

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

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3.00 e formato da tavole di spessore almeno cm. 2, avvicinate l'uno dall'altra, oppure con lamiere metalliche lisce od ondulate.

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

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

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

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

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavoro di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti.

In tali casi dovranno tuttavia collocarsi alle estremità del cantiere, segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

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

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

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

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato manomesso in conseguenza dei lavori. Quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse, di procedere ad uno strato di consistenza delle opere alterate, potrà farlo in base a domanda al Sindaco, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale, purché la richiesta sia fatta prima di porre mano ai lavori di demolizione delle recinzioni.

ART. 74

Segnalazioni dei cantieri

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

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

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

ART. 75

Ponti e scale di servizio

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

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti:

Le abetelle (piantane), quando siano di altezza superiore a m. 8, saranno composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza e fino ad un metro almeno, sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per i collegamenti dei legnami si devono impiegare fasciature di ferro inchiodato od altro sistema equipollente, escluse le funi di canapa o di altra fibra. In modo analogo debbono pure essere assicurati i beccatelli, per il cui collegamento ai travi, ai quali aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura ma occorrerà fasciarle con lamiere in ferro.

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

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

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

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

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

Analoghe norme e cautele devono usarsi anche quando le impalcature siano costituite da strutture in ferro tubolare o simili.

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

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

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

ART. 76

Demolizione - Scavi - Materiali di risulta

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

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

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

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

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

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

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati agli scarichi pubblici fissati dall'Ufficiale Sanitario. I materiali di risulta posti negli scarichi pubblici, dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

ART. 77

Nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze. Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia carico e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

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

ART. 78

Fontane e fontanelle pubbliche

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

ART. 79

Prevenzione degli infortuni

Il costruttore dovrà adottare le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. Oltre a quanto già prescritto dal presente Regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14.4.1927 n. 530 e del DPR 27.4.1955 n. 547, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

ART. 80

Edifici dichiarati anti igienici o pericolanti

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

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

C A P O VII°

NORME URBANISTICHE

ART. 81

Osservanza delle norme e disposizioni del piano urbanistico

Qualunque opera edilizia ed urbanistica che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista e disposta in conformità delle prescrizioni e norme di attuazione del presente Regolamento o del Programma di Fabbricazione, che delimita le zone secondo le destinazioni d'uso, i caratteri e gli indici urbanistici ed edilizi.

ART. 82

Modalità di attuazione - Tipi di intervento

Il piano di fabbricazione si attua in base all'intervento urbanistico preventivo o all'intervento edilizio diretto.

Il primo è richiesto nelle zone di espansione (zone omogenee C), nelle zone industriali e in tutte le zone dove è consentita l'edificazione per volumi superiori a 3 mc/mq.

In tale zona la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di lottizzazione, riferito ad una unità minima organica individuata nel Piano di Fabbricazione o giudicata tale dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio della licenza edilizia nelle zone dove è consentito l'intervento diretto o in attuazione dei Piani Urbanistici sopra citati, è comunque subordinata all'osservanza del 5° comma dell'art. 10 della Legge 6.8.1967 n. 765.

ART. 83

Richiami e disposizioni

Ferme restando le previsioni del Piano di Fabbricazione, le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati, è da indicare nei progetti di lottizzazione o di costruzione e che qualunque variante è subordinata all'autorizzazione da parte del Comune.

ART. 84

Caratteristiche urbanistiche

Per l'autorizzazione del Piano di Fabbricazione, l'intero territorio comunale è suddiviso in zone, a ciascuna delle quali corrispondono le seguenti particolari caratteristiche edilizie alle quali dovranno rispondere i costruendi edifici oltre alle altre norme del presente regolamento:

- a) - indice di fabbricabilità;
- b) - rapporto di copertura;
- c) - rapporto fra spazi pubblici e aree fondiarie per le lottizzazioni;
- d) - distanza minima dei fabbricati;
- e) - distanza dal filo stradale;
- f) - altezza massima;

- g) - tipo edilizio;
- h) - prescrizioni particolari.

ART. 85

Densità fondiaria-Indice di fabbricabilità

La densità fondiaria o indice di fabbricabilità è rappresentata dal rapporto fra cubatura dell'edificio valutata vuoto per pieno e superficie del lotto, escluso ogni apporto di aree pubbliche. Si intende pertanto V il volume del fabbricato ed A la superficie del lotto, per indice di fabbricabilità il rapporto $I_f = V/A$ espresso in mc/mq.

ART. 86

Volume degli edifici - Area coperta

Il volume degli edifici si computa moltiplicando l'altezza misurata come all'art. 91 per la superficie coperta dell'edificio (A_c). Nel caso in cui il fabbricato abbia varie altezze, verrà suddiviso in parti omogenee e di ognuna verrà calcolato il volume separatamente. Qualora l'edificio presenti alcune parti sui porticati liberi, il volume relativo a tali parti verrà escluso agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità, qualora sia di pubblico uso.

Nel caso le parti a porticato non siano di uso pubblico e fino alla profondità di mt. 3,00, il volume relativo verrà computato limitatamente alla superficie complessiva superiore al 30% della superficie coperta (A_c) interessata dal progetto. Analogamente ci si atterrà per le parti a loggia. L'uso dei porticati non computa modifiche all'altezza massima ed al rapporto di copertura consentiti dal Piano di Fabbricazione.

Verranno anche esclusi dal conteggio della cubatura del fabbricato, le rientranze dei balconi, delle terrazze e delle pensiline e il volume eventualmente determinato dal piano di calpestio delle terrazze di copertura e il parapetto piano. Per i locali interrati dovrà computarsi il volume eccedente il 30% del volume fuori terra.

Al fine di evitare la costruzione di scale scoperte, in quanto non compatibili con gli eventi climatici e meteorologici tipici della zona (neve e gelate continuative), e di ricondurre le tipologie edilizie al carattere originario del territorio comunale, la realizzazione di vani scala di accesso alle singole unità immobiliari poste a qualsiasi piano, non saranno computati ai fini del calcolo del volume dell'edificio, sia che vengano realizzati all'esterno che all'interno del corpo dell'edificio. Non rientrano in tale fattispecie le scale interne alle unità immobiliari, di servizio e/o accesso ai singoli vani.

Eventuali locali ricavati nell'ambito dei vani scala così realizzati saranno comunque computati nel calcolo del volume del presente articolo.

I corpi scala così descritti devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Per i progetti di ampliamento dovrà essere conteggiata anche la cubatura esistente.

Per area coperta A_c si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie.

Nel predetto calcolo dovranno comprendersi:

a)- i balconi coperti che chiudono tutte le pareti, anche finestrate, le parti di costruzioni in aggetto che abbiano lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, anche quando aggettino su aree pubbliche, secondo regolare convenzione;

b)- le costruzioni accessorie di servizio, limitatamente al volume compreso tra il piano di imposta e quello che definisce l'altezza dell'edificio accessorio stesso;

c)- i volumi sottostanti il piano d'imposta quando, per essere il terreno in pendenza o terrazzato, per opere su di esso fattevi, si vengano a creare dei locali che abbiano, o possano avere tutti i requisiti necessari per ottenere l'agibilità e l'abitabilità. Detti locali, anche se sottostanti il detto piano d'imposta, saranno conteggiati nella cubatura unitamente alle murature che li determinano, con inclusione dei corridoi interni e disimpegni di accesso;

Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- le rientranze dei balconi non coperti, delle terrazze e delle pensiline con sporgenza fino a ml 3,00;
- le terrazze coperte, purché non eccedenti il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- i porticati, qualora siano adibiti all'uso pubblico;
- i porticati non di uso pubblico e logge, limitatamente alla superficie complessiva superiore al 30% della superficie coperta (Ac) interessata dal progetto e comunque gli stessi non dovranno superare i mt 3,00 di profondità;

- i vani al di sopra delle coperture, degli ascensori e relativi locali per macchinari e rinvii, dei serbatoi dell'acqua, che eccedono, per esigenze tecniche, la massima altezza degli edifici, *nonché qualsiasi tipo di opera e manufatto necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza ai sensi del "D.P.G.R. del 23.11.2005 n. 62/R – Regolamento di attuazione dell'art.82, comma 16, della L.R. 03.01.2005 n.1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza"*; (punto modificato con C.C. n.35/2007)
- i locali totalmente interrati non abitabili permanentemente
- le bussole di entrata fino ad una superficie di mq 3,00;
- i volumi tecnici come identificati all'art.87/BIS del presente regolamento;

Il tutto comunque, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla D.C.R. 25.01.2000 n. 12.

Qualora venga fatto ricorso nei casi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia di edifici, nel rispetto dei caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, all'uso di sistemi costruttivi e materiali compatibili con una progettazione ecologica e si preveda che le pareti perimetrali dell'edificio dovranno essere realizzate con una grossa massa ad alta inerzia termica all'interno –isolamento termico verso l'esterno con rivestimento in muratura di pietrame e controparete di laterizio alveolato o altro materiale equipollente, verso l'interno – lo spessore delle pareti

perimetrali, eccedenti i cm 30 o gli spessori minimi strutturali, non verrà computato nel calcolo del volume. (comma aggiunto con C.C. n.35/2007).

Non verranno computati inoltre nel calcolo del volume urbanistico, il maggiore spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari, i tetti ventilati e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano dalle istruzioni tecniche di cui all'art.37 della L.R. n.01/2005 e s.m.i., approvate con D.G.R.T. n.322/2005 e modificata dalla D.G.R.T. n.218/2006. (comma aggiunto con C.C. n.35/2007).

Art.87

Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura indica la frazione di terreno A_c che è consentito coprire con l'edificio in confronto a quella del lotto A ed è data dal rapporto $R_c = A_c/A$.

L'area A_c sarà data dalla proiezione orizzontale massima dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie.

Saranno esclusi dal conteggio, oltre a quanto previsto dal precedente art.86, le proiezioni delle eventuali costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, ecc., i balconi chiusi da pareti (bow-windows), i balconi a sbalzo ecc. se si proiettano su spazi pubblici. Qualora invece si proiettino su spazi privati saranno conteggiati ad esclusione dei balconi a sbalzo.

Si escludono inoltre dal conteggio le proiezioni di:

-eventuali locali interrati per una superficie massima del 50% del rapporto di copertura ammesso. Si intendono interrati a tal fine, i locali che non sporgono oltre 50 cm. dal piano campagna;

-i vani scala di accesso alle singole unità immobiliari poste a qualsiasi piano, sia che vengano realizzati all'esterno che all'interno del corpo dell'edificio, come stabilito per il calcolo del volume al precedente art.86;

-i locali per volumi tecnici di cui all'art.87/BIS del presente regolamento;

-qualsiasi tipo di opera e manufatto necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza ai sensi del "D.P.G.R. del 23.11.2005 n. 62/R – Regolamento di attuazione dell'art.82, comma 16, della L.R. 03.01.2005 n.1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".; (punto aggiunto con C.C. n.35/2007)

Nel caso di ampliamento di edifici esistenti, dovrà essere conteggiata anche la superficie coperta dell'edificio esistente.

ART.87/BIS

Volumi tecnici

Sono i volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- le cabine elettriche ed i locali caldaia,
- gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
- gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere,
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune,
- i serbatoi idrici,
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento,
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere,

-tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili, *nonché qualsiasi tipo di opera e manufatto necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza ai sensi del "D.P.G.R. del 23.11.2005 n. 62/R – Regolamento di attuazione dell'art.82, comma 16, della L.R. 03.01.2005 n.1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".;* (punto modificato con C.C. n.35/2007)

I volumi tecnici devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

ART.87/TER

Sagoma dell'edificio

Si definisce come sagoma dell'edificio il solido delimitato da :

- le facce esterne delle murature perimetrali della costruzione;
- gli elementi della costruzione che, anche se privi di murature perimetrali, costituiscono comunque superficie coperta (Ac). (pensiline con aggetto superiore a ml. 3,00, porzioni di logge o porticati ad uso privato eccedenti il 30% della superficie coperta (Ac), ecc.;
- la copertura piana o inclinata;
- i vani scala comunque realizzati come stabilito dall'art.86;

Non concorrono alla determinazione della sagoma (ferme restando le limitazioni previste dal P.d.F):

-i balconi, gli aggetti ornamentali, le tettoie a sbalzo, i volumi tecnici, ed in genere tutti quegli elementi che non costituiscono superficie coperta (Ac) secondo quanto disposto dall'art. 36,

-la porzione interrata dell'edificio, qualsiasi sia la destinazione e la consistenza della medesima;

-il rialzamento della quota di imposta della copertura nei limiti strettamente necessari alla realizzazione di cordoli od altri accorgimenti tecnici derivanti dalla applicazione delle norme in materia di costruzioni in zona sismica;

-le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando di larghezza non superiore a ml. 6,00;

-le modifiche di quota del terreno in adiacenza all'edificio fino ad un limite di 60 cm. rispetto alla situazione preesistente.

ART.87/QUATER

Logge e porticati

Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione.

Non sono qualificabili come logge, e vanno pertanto considerati a tutti gli effetti locali chiusi, gli spazi che non presentino almeno una delle seguenti caratteristiche :

-almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;

-almeno 1/4 del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;

Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

ART. 88

Rapporti tra spazi pubblici ed area fondiaria

Detto rapporto indica la frazione di terreno che nelle lottizzazioni è obbligatorio destinare a spazi pubblici (Asp) in confronto di quella totale disponibile (A) ed è data dal rapporto $Pa = Asp/A$.

La cubatura totale ammissibile sull'intera area oggetto della lottizzazione, in base all'indice di fabbricabilità di zona, sarà determinato sull'area totale disponibile netta, ossia depurata degli spazi richiesti per Asp, mentre la superficie totale coperta realizzabile in base al rapporto di copertura di zona, sarà determinata sull'area netta, dedotta cioè l'area da destinarsi a spazi pubblici o a verde.

ART. 89

Area a corredo degli edifici - Superficie fondiaria pertinente

Qualora non sia possibile realizzare la cubatura e la superficie coperta volute per insufficienza di area disponibile, secondo le previsioni del Piano

urbanistico potrà essere costituita, all'uopo, una apposita convenzione con i proprietari confinanti, tale da non essere estinta o modificata senza il consenso dell'Autorità comunale.

Per la superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno -escluso ogni rapporto di aree pubbliche- disponibile per l'edificazione.

Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dell'edificio e degli edifici costruiti o da costruire, e deve essere chiaramente individuata nei progetti da costruire.

Qualsiasi superficie già di pertinenza a costruzioni esistenti od autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare -per i fabbricati esistenti o autorizzati- gli indici e le prescrizioni di zona.

L'area derivante da frazionamenti successivi all'adozione delle presenti norme - la cui sottrazione venga ad alterare la superficie fondiaria pertinente di fabbricati esistenti in rapporto ai parametri urbanistici di zona - non può essere inclusa in computi di superficie pertinenti a nuovi fabbricati.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alla costruzione e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile il trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Solo nelle zone dove è prescritto un indice massimo di fabbricabilità uguale o minore a 0,03 mc/mq; le sedi viarie non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Nelle stesse zone è inoltre ammesso il trasferimento di indice, a condizione che la superficie su cui insiste la costruzione non sia inferiore al 30% della superficie richiesta a norma dei parametri urbanistici di zona, e comunque non inferiore a mq. 5000.

Il Comune, che è tenuto a registrare le aree di pertinenza delle costruzioni all'atto della loro autorizzazione, si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei Registri ipotecari, a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle Norme di cui sopra.

ART. 90

Piano di riferimento o di imposta degli edifici

Il piano di imposta o di riferimento per determinare l'altezza degli edifici è quello corrispondente all'intersezione della verticale condotta per la mezzzeria del fronte stradale del lotto con il retromarciapiede ed in mancanza di questo, con il piano stradale rialzato di cm. 12, nel caso di terreni pianeggianti.

In caso di terreni inclinati i riferimenti in sommità (linea di gronda o piano terrazza di copertura) della sagoma del costruendo edificio, dovranno essere contenuti entro i due piani paralleli al terreno naturale, il primo posto corrispondente alla quota dell'altezza massima, il secondo all'altezza minima, anche qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o comunque conformato.

Riferimenti in sommità:

1° caso - Copertura a tetto 35% pendenza tegole - è l'intersezione del piano della facciata con il piano inclinato costituente la copertura;

2° caso - Copertura piana - è il punto più alto della copertura a terrazza, o del parapetto se è pieno e occupa più di 1/3 della facciata;

3° caso - Tetto comunque inclinato - è il punto medio delle varie superfici che compongono le falde.

ART. 91

Altezza massima degli edifici

Per altezza dei fabbricati si intende la distanza corrente tra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima, indicata con il simbolo Hm, ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare o ampliare.

Si assumerà come riferimento alla sommità del fabbricato:

- l'incontro dell'estradosso della copertura piana con il piano del prospetto;
- l'incontro dell'intradosso della copertura inclinata con il piano del prospetto; e come riferimento alla base del fabbricato:
- l'incontro della costruzione con il marciapiede di protezione del fabbricato purché non sovrasti il terreno naturale per oltre cm. 50, oppure, in sua mancanza, con il terreno, considerato allo stato naturale.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osservano le seguenti norme:

- a) in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona;
- b) in caso di terreni comunque inclinati il riferimento in sommità sarà contenuto entro la superficie parallela al terreno e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona;
- c) qualora l'edificio venga eseguito a gradoni o in sezioni aventi altezza diversa, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione dovrà essere compatibile con l'altezza massima prevista per la zona;
- d) nella misura dell'altezza del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto della copertura piana quando esso occupi più di 1/3 della lunghezza del fronte corrispondente. Analogamente quando in casi di copertura inclinata, sono realizzabili degli abbaini ed essi occupino più di 1/3 del fronte corrispondente, al fine della misurazione dell'altezza si assumerà come riferimento in sommità l'intersezione della copertura dell'abbaino con il manto della copertura di cui fa parte.

Quanto sopra non ne verrà tenuto conto qualora le opere e i manufatti siano realizzati in adempimento del "D.P.G.R. del 23.11.2005 n. 62/R – Regolamento di attuazione dell'art.82, comma 16, della L.R. 03.01.2005 n.1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza".; (punto aggiunto con C.C. n.35/2007)

Qualora la copertura dovesse avere pendenza maggiore del 35%, si assumerà come riferimento in sommità la media fra la quota minima e massima della copertura in questione.

- e) non vengono considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici e i torrioni delle scale, *nonché qualsiasi tipo di opera e manufatto necessari per garantire l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori sulle coperture in condizioni di sicurezza ai sensi del "D.P.G.R. del 23.11.2005 n.62/R – Regolamento di attuazione dell'art.82, comma 16, della L.R. 03.01.2005 n.1 relativo alle istruzioni tecniche sulle misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione dei lavori in quota in condizioni di sicurezza (punto modificato con C.C. n.35/2007)*. Oltre ai limiti di zona, le altezze non dovranno superare mai i limiti derivati dalla larghezza delle strade, come specificata nel successivo articolo.

Nelle zone artigianali-industriali, ai fini della determinazione dell'altezza massima, si assumerà come riferimento in sommità l'imposta degli impianti tecnici quali carroponete, gru, etc., necessari per lo svolgimento dell'attività e posti immediatamente al di sotto delle strutture di copertura. (comma aggiunto con delib. C.C. n.27/99)

ART. 92

Altezza massima degli edifici in rapporto alla larghezza delle strade

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione e da rialzare è limitata in relazione, oltre che dalle prescrizioni di zona, anche dalla larghezza delle vie, piazze od altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano.

Per la misurazione dell'altezza dei fabbricati in relazione all'altezza massima di zona ed in relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite dal precedente articolo.

L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade, essere superiore:

- a ml. 8 per strade larghe fino a ml. 5;
- a ml. 12 per strade larghe fino a ml. 7;
- a ml. 15 per strade larghe fino a ml. 10;

ed una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml. 10.

Nel caso che un fabbricato debba sorgere in angolo fra due strade o spazi pubblici aventi diversa larghezza, si potrà proseguire il fabbricato nella strada più stretta con l'altezza corrispondente alla strada più larga, ma fino ad una profondità di ml. 12.

Le limitazioni suddette non si adottano nel caso di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni con previsioni planovolumetriche.

ART. 92/BIS

Distanze minime tra edifici

1. Distanza tra edifici

Quando due edifici non siano costruiti in aderenza l'uno all'altro, essi devono essere mantenuti ad una distanza tra loro non inferiore a quella prescritta dal presente Regolamento.

Per distanza tra edifici si intende il minimo segmento congiungente le pareti frontistanti di due fabbricati quando tali pareti siano rilevanti ai fini della determinazione di detta distanza, in funzione della loro finestratura e/o della lunghezza per cui si fronteggiano, secondo quanto disposto dall'art. 9 del D.M. 1444/68 e dal presente Regolamento.

2. Pareti finestrate e non finestrate

Fatte salve le eccezioni e precisazioni di cui al comma successivo, si considerano pareti finestrate tutte quelle che presentino finestre e/o porte finestre di locali comunque abitabili.

Non costituiscono invece pareti finestrate :

- a) le pareti che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;
- b) le pareti che presentino porte o finestre di locali abitabili quando dette aperture siano irrilevanti ai fini di garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per tali locali e che pertanto potrebbero

essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti alcuna forma di contrasto con il presente Regolamento o con altre norme vigenti in materia;

c) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") posti ad una distanza, misurata in orizzontale, superiore a ml. 4,00 dalla finestra più prossima;

d) i tratti di parete privi di finestrate (o comunque con i requisiti di cui alle precedenti lettere "a" e "b") sottostanti finestre, a partire da ml. 1,20 dal davanzale delle finestre medesime;

e) le pareti prive di aperture.

3. Minima distanza tra edifici

In tutti i casi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica è prescritta una distanza minima di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Nelle zone omogenee "B", "C", "D", "E" ed assimilate detta distanza minima si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Non si considerano ai fini della determinazione della distanza tra edifici, in quanto assimilabili ai muri di cinta di cui all'art. 886 C.C, i manufatti, comunque legittimati, di altezza inferiore a ml. 3,00 ed adibiti a funzioni accessorie o che comunque non presuppongano la presenza permanente di persone.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica potrà essere ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti, anche se inferiori a quelle minime, semprechè l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico-

sanitarie dell'area. Resta ferma la possibilità di riduzione di dette distanze fino al minimo ammesso quando superiori.

In tutto il territorio comunale la distanza minima di cui al presente punto 3) -1^ comma , non trova applicazione nel caso di ampliamenti, sopraelevazioni ed altre trasformazioni che non comportino riduzione della distanza preesistente, fermo restando il rispetto delle disposizioni in materia di cortili di cui all'art. 97.

Sono fatte salve, in ogni caso, le maggiori distanze minime eventualmente prescritte dalle norme vigenti in materia di costruzioni in zona sismica nonché quelle di cui all'art. 9, comma 1, numero 3, del D.M. 1444/68 per gli edifici ricadenti in zona omogenea "C".

4. Modalità di misurazione della distanza tra edifici

La distanza tra edifici si misura lungo una linea tracciata ortogonalmente alla parete finestrata fino ad intersecare la parete dell'edificio frontistante, senza tener conto degli eventuali elementi sporgenti (quali terrazze, logge, aggetti di gronda, ecc.) che non rilevino ai fini della sagoma dell'edificio come definita al precedente art. 47 o che comunque non siano qualificabili come pareti finestrate (pozzi scala, ascensori, ecc.).

La distanza minima prescritta si intende quindi soddisfatta quando costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestrate) dell'edificio frontistante. Ai fini del rispetto della distanza minima tra edifici sono pertanto irrilevanti minori valori della distanza tra spigoli di edifici o comunque di distanze misurate non ortogonalmente alle pareti.

ART. 92/TER

Tolleranze nelle costruzioni

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, salvo quanto diversamente imposto da leggi o normative specifiche, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali contenute nel progetto :

- per lunghezze fino a ml. 2,00 : $\pm 2\%$
- per lunghezze oltre a ml. 2,00 e fino a ml. 6,00 : $\pm 1\%$
- per lunghezze oltre a ml. 6,00 : $\pm 0,5\%$
- per altezze fino a ml. 5,00 : $\pm 1\%$
- per altezze oltre a ml. 5,00 : $\pm 0,5\%$

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, per le quali è stabilita la tolleranza di \pm cm. 2, qualsiasi sia l'altezza prescritta.

Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura sul progetto approvato, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

ART. 93

Distanza dal filo stradale

Per distanza dal filo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato ed il ciglio della sede stradale ivi compreso l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.

Nella determinazione della distanza degli edifici dal filo stradale dovranno essere osservate le prescrizioni dei Decreti Ministeriali n. 1404 dell'1.4.1968 e n. 1444 del 2.4.1968.

ART. 94

Determinazione della larghezza stradale

Per l'applicazione delle norme degli artt. 91 e 92, ai fini della determinazione delle larghezze stradali, sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Le aree di arretramento previste dal piano urbanistico, o quanto meno, quelle di cui all'art. 92, oppure quelle di arretramento prescritte dal Piano urbanistico e dall'art. 117, per le zone extra urbane, non potranno essere computate ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici, salve le eccezioni di cui all'ultimo comma del predetto articolo 92.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la larghezza stradale ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area, pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie sia prospiciente una piazza, ai fini della larghezza della strada del tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso e la rientranza non esistessero. Qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

ART. 95

Aggetti e sporgenze degli edifici

Le finestre aventi il davanzale ad altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4,50 se ne è priva, nonché le chiusure delle botteghe e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun disturbo, rispetto al filo dell'allineamento stradale. Le chiusure, in tal caso, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

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

ambientale o di carattere storico, per le quali deciderà la Commissione edilizia, sentita la competenza Soprintendenza ai Monumenti.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede; a m. 4,50 se altrimenti o se poste su strade senza marciapiedi. Sotto i portici le lampade e le lanterne mobili non potranno essere collocate ad altezza inferiore a m. 2,30 e dovranno essere rimosse appena aperte o rialzate alle altezze prescritte per i lampioni e le lampade fisse.

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

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

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti o vetrate, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20, saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade di larghezza superiore a 10 metri e potranno sporgere dal filo dell'allineamento stradale di una misura non superiore a 1/10 della stessa. Le parti di costruzioni in aggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, etc., non potranno sporgere più di 1/15 della larghezza stradale o spazio sul quale prospettano.

In ogni caso, la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i ml. 2,50, mentre per gli altri aggetti non si potranno superare i ml. 1,50. Inoltre, la lunghezza delle parti di costruzioni in aggetto,

aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, per ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale, la sua minima altezza, rispetto al piano di imposta o riferimento, potrà essere ridotta a m. 2,60.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione, i cartelli indicatori dei nomi e delle vie o delle piazze o quant'altro di interesse pubblico. Dovranno essere munite di apposito condotto opportunamente incassato per lo scarico delle acque piovane. Se le pensiline sono previste con coperture a vetri, questi dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente. Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico, la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale, sono ammesse solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno ml. 6,00, se munite di marciapiedi.

Nelle strade o piazze munite di marciapiedi, le tende, loro appendici e loro meccanismi, non potranno essere poste ad altezza inferiore a m. 2,20 e rientranti almeno cm. 30 dal filo esterno del marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o guarnizioni di frangia, che scendono sotto i m. 2,20, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuocia al decoro della località ed al libero transito.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari e prescrizioni che saranno determinate di

volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

L'autorizzazione per apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscano la veduta in danno dei vicini.

ART. 96

Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona, ogni edificio dovrà essere costruito in arretrato dal filo stradale nei limiti delle rispettive zone di cui al Capo IX.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalle previsioni del Piano urbanistico particolareggiato. In tal caso l'arretramento stabilito dalle prescrizioni di zona, sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al ciglio stradale, come definito dal predetto art. 94.

ART. 97

Cortili

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

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli da sopraelevare o da ampliare, i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali, mentre per quanto attiene il loro dimensionamento, dovranno essere osservate le particolari norme di zona di cui al Capo IX.

La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o porta-finestra di vano abitabile, dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati o dai confini di proprietà, non dovrà essere inferiore a m. 10.

Le gronde prospicienti sul cortile non dovranno sporgere oltre i cm. 70.

Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi la metà del lato aperto sul cortile, altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime, sia agli effetti della dimensione che degli ambienti che vi possono prospettare.

I balconi in nicchia saranno ammessi purché la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la larghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00, e l'altezza non inferiore a m. 2,50.

Qualora l'interno del cortile sia diviso in sezioni, ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per la realizzazione di cortili pensili o coperti, il dimensionamento potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo della larghezza raggiungibile in conformità ai disposti dell'art. 91.

L'altezza che si vuole raggiungere per le pareti delimitanti i cortili potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti di parti dell'edificio, purché ciascun arretramento non sia minore di $\frac{1}{2}$ della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa. Inoltre sia il colmo della copertura né alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre, né l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle portefinestre, superiori alla copertura e prospicienti sul cortile.

I locali riparati sotto la copertura e che da questa prendano aria e luce, potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione. Eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.

Nelle zone ove non sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma. Potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona, con l'osservanza delle modalità ivi fissate.

L'altezza di detti edifici non potrà superare i m. 3,00, misurata dal marciapiede di rigiro dell'edificio principale rispetto alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura.

Il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purché non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 6,00 e munite di marciapiede, con fronte su strada di un lotto che sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere costruito in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata, purché l'altezza della stessa non sia superiore a ml. 3,00 e sia tale da contenerlo interamente.

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

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale, gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani o per rimessa di autocarri o scuderia, consentiti solamente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio, purché decorso e devono essere comunque adibiti agli usi consentiti dal presente regolamento, da quello d'Igiene e da quello di Polizia Urbana.

I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati o inghiaati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

Qualunque spazio libero, anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazione, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento.

Art.98

Chiostrine

La costruzione di pozzi di luce o chiostrine può ammettersi esclusivamente nelle zone A, ed eccezionalmente soltanto per altre zone, per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi di disimpegno, esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni nocive o moleste.

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

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

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza della chiostrina	Lato minimo	Area
fino a m. 12	m. 3,50	mq. 12,25
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00
da m. 18 in più	m. 4,50	mq. 20,25

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

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina misurata dal più basso dei davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri, né balconi in nicchia.

Nelle zone A) e B) i cortili dei fabbricati esistenti che non corrispondano ai disposti dell'art. 97 sono equiparati a chiostrine.

ART. 99

Passaggi laterali

I passaggi laterali sono ammessi soltanto per le zone A) dell'art. 82 che servono di comunicazione tra la strada ed un cortile o tra due cortili regolamentari e dai quali prendano necessariamente aria e luce locali di abitazione, anche temporanea.

Nelle rimanenti zone il passaggio laterale deve configurarsi come distacco fra i fabbricati e quindi deve assoggettarsi alle norme del seguente art. 100.

ART. 100

Zone a distacco

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona devono essere interposte fra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati da spazi liberi sistemati a verde.

Queste distanze sono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni da confini di proprietà e dovranno corrispondere alle relative prescrizioni di zona.

Nel caso di piani di lottizzazione possono essere applicate distanze minori e diverse da quelle di zona.

Quando l'edificazione è prevista con edifici completamente distaccati l'uno dall'altro (anche se all'interno di ciascun edificio possono essere realizzati cortili chiusi od aperti e ciò non sia vietato dalle prescrizioni di zona), con spazi liberi in collegamento tra loro e la strada, le misure delle prescrizioni relative, rappresentano i minimi che in ogni caso debbono essere osservati, ma dovranno altresì essere osservate tutte le altre norme del presente Regolamento.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente in corrispondenza delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture.

Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche tra due edifici adiacenti debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta, costruiti decorosamente e con criteri architettonici unitari, anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

ART. 101

Cortili e chiostrine a confine di proprietà

Per i cortili, le chiostrine ed i passaggi laterali o zone di distacco da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le norme di zona e le condizioni stabilite nei precedenti articoli 97 e 98, ferma

restando la massima altezza che potranno raggiungere le costruzioni dai confini e fra di loro, in rapporto alla loro stessa altezza.

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

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

ART. 102

Divisioni tra giardini, cortili e distacchi

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti, la divisione tra giardini, cortili o distacchi, dovrà essere realizzata con cancellate, siepi o rete metallica idonea, dell'altezza massima di m. 2,00. La parte inferiore della recintazione potrà essere realizzata con un muretto in muratura, purché di altezza non superiore a m. 0,90.

Qualora, pur dovendo gli edifici distare dal confine, o fra di loro, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, o arretrate in relazione ai disposti dell'art. 96 e ferme restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguire la

costruzione, potrà sostituire la cancellata o la rete con un muro alto quanto prescrive l'altezza e la lunghezza consentita per l'edificio accessorio.

ART. 103

Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazza, sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90, rivestito in pietra naturale, artificiale o altro materiale idoneo da rivestimento, con sovrastante cancellata o rete metallica o altra recinzione decorosa, sistemata in modo da essere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Anche le aree fabbricabili non edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere recinte sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete metallica, tesa su paletti di ferro, dell'altezza minima di m. 1,20, infissi su solidi muretti (intonacati e coloriti) dall'altezza non inferiore a cm. 90 dal piano marciapiede, qualora il terreno da recingere sia più alto della quota del marciapiede.

Le aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiale, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate o coltivate a giardino od orto o seminate a prato.

In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, ecc. dovranno essere sistemate in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno od impaludimento.

ART. 103/BIS

Schermatura di posti auto all'aperto

In corrispondenza dei posti auto all'aperto sono ammesse le opere necessarie alla schermatura dei medesimi quali tettoie, pensiline, grigliati e simili.

Dette opere sono ammesse in ogni zona del territorio comunale e non sono computate ai fini della superficie coperta (Ac) di cui all'art.86 e 87 e degli altri parametri urbanistici ed edilizi quando rispettino integralmente le seguenti condizioni :

- a) non possono essere adibite ad altra funzione che il mero riparo degli automezzi;
- b) debbono essere progettate e realizzate in modo tale da limitare l'impatto visivo degli autoveicoli in parcheggio, adottando le soluzioni progettuali, i materiali e le tecniche costruttive più idonee a favorirne il corretto inserimento nel contesto di riferimento;
- c) non devono essere delimitate da murature (o da altre strutture idonee ad individuare un vano suscettibile di altri usi) per l'intero loro perimetro;
- d) almeno un lato di dimensione non inferiore a ml. 2,50 deve essere completamente aperto e privo di infissi e di schermature;

e) la profondità della schermatura sia limitata a quella effettivamente necessaria alla protezione degli autoveicoli, con un massimo assoluto di ml. 6,00;

f) non comportino riduzione delle aree permeabili oltre il limite di cui alla D.C.R. 25.01.2000 n.12.

g) la superficie complessiva della schermatura, misurata in proiezione orizzontale, non ecceda mai :

— un quarto della superficie del terreno nel quale sono ricavati i posti auto, nel caso di parcheggi su aree inedificate che non siano di pertinenza di alcun edificio;

— la metà della superficie dell'area scoperta di pertinenza dell'edificio/i, nel caso di parcheggi ricavati nelle aree scoperte di pertinenza di edifici esistenti;

Con riferimento alla prescrizione di cui alla precedente lettera "b", i progetti delle opere di schermatura dei posti auto dovranno essere corredati dalla documentazione atta a dimostrare il corretto inserimento nel contesto. Detta documentazione deve essere costituita almeno da una documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio e da una relazione illustrativa particolarmente dettagliata sia quanto attiene le problematiche di carattere ambientale che per quanto riguarda materiali e tecniche da adottare.

ART. 104

Strade

A) Strade private:

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata con lo scopo di collegare proprietà od edifici esistenti con strade pubbliche, di cui al punto 9 dell'art.2, al di fuori delle zone di sviluppo degli abitati, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale ferma restando la documentazione di cui al punto E dell'art. 7, potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente si sia assunto i seguenti obblighi:

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

Le strade private inoltre, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 5, oltre a banchini laterali di larghezza non inferiore a ml. 0,50; fognature laterali per lo scolo delle acque meteoriche e fognature in cemento o gres per le eventuali acque luride.

Il Comune potrà chiedere, per ragioni di interesse pubblico, la concessione gratuita del suolo relativo alle opere stradali e di quelle di eventuale urbanizzazione, nel quale caso verranno a decadere gli oneri di cui al punto a).

Lungo le strade private non potranno essere rilasciate licenze edilizie oltre a quelle che siano consentite dall'art. 116.

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

Quando uno o più privati intendono realizzare, in conformità delle previsioni urbanistiche di piani di lottizzazione autorizzati regolarmente, opere di urbanizzazione primaria, oppure anche parziali attuazioni delle stesse, devono chiedere la relativa licenza ai sensi dell'art. 2, numero 8 al Sindaco, il quale potrà rilasciarla soltanto dopo che i richiedenti abbiano adempiuto alle disposizioni e agli obblighi della convenzione stipulata con il Comune ai sensi del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765.

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

a) l'obbligo di provvedere, a sue complete spese, alla costruzione completa delle opere di urbanizzazione primaria relative alle strade previste nella lottizzazione, oppure l'urbanizzazione di quelle strade per le quali ne chiede la parziale attuazione secondo lotti ben definiti; la loro sistemazione, manutenzione; nettezza e illuminazione notturna

permanente, nei modi e con l'orario stabilito dal Comune per le strade pubbliche vicinorie, fino alla cessione dell'opera al Comune nei termini della convenzione allegata alla lottizzazione;

- b) costituisce sulle strade la servitù di pubblico passaggio;
- c) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte dai regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità comunale ritenga opportuno adottare, indipendentemente dalle clausole delle convenzioni disposta per la lottizzazione;
- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti alle cose ed alle persone in conseguenza della costruzione ed uso delle strade da parte del pubblico;
- e) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro od altro, le strade medesime, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione della lottizzazione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della Legge 3.3.1934 n° 383, ed ogni responsabilità civile o penale;
- f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro di alcun corrispettivo, di impiantare altre opere pubbliche, come condutture stradali dell'acqua potabile, e di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada, qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune.

Riconosce al Comune alcun impegno di classificare la strada come pubblica ed iscriverla nell'elenco delle strade comunali fino ai termini stabiliti per l'attuazione totale della lottizzazione, né tantomeno, l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici, quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica e non sia stato diversamente stabilito nelle convenzioni dei rapporti della lottizzazione;

g) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi, anche prima dei termini a richiesta dell'Autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade comunali provvedendo il Comune, da allora in poi, alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario per il funzionamento completo della strada stessa.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione. Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo, una tantum, a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada. Tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, valutato ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento. Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trasciversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno completamente a carico del Comune.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione

ed in particolare, non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile, ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salvo la facoltà di recuperare l'eventuale spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da parte del concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostruzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere; tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune, anticipatamente, il presumibile importo necessario. L'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori, oppure la maggiore spesa sarà versata a parte o sottratta dalla cauzione per l'attuazione della lottizzazione.

Le strade private dovranno:

- essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente o a quella di altre adiacenti lottizzazioni, tenendo conto del futuro sviluppo della rete, secondo le previsioni generali del Piano urbanistico, dei piani particolareggiati o di lottizzazione già approvati;
- tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale, la fognatura, acquedotto ecc., i marciapiedi e le sovrastrutture.

- avere la larghezza conforme a quella prevista dal Piano urbanistico e dalle sue norme o di quelle dei piani particolareggiati o di lottizzazione approvati. Detta larghezza, compresa quella dei marciapiedi non dovrà essere inferiore in ogni caso a quella di cui all'art. 92 in relazione alle prescrizioni di zona o altre leggi, sempre che le due zone che vengono a formarsi lateralmente alla strada abbiano ciascuna una profondità non inferiore a quella prescritta dalle norme di zona o da quelle dell'art. 118 per le zone al di fuori degli sviluppi degli abitati.
- avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra o cemento, lungo la quale, a ritesto con la massicciata, dovrà ricorrere la zanella che serve a guidare le acque ai relativi fognoli ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale. Il tutto uniformato ai tipi e alle dimensioni adottati dal Comune, secondo le norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato d'appalto per le opere stradali in vigore, nonché alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà opportune.

In particolare le fogne dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaino e mc. 0,500 di sabbia, dello spessore

minimo di cm. 15, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, lisce ed impermeabili;

- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare alle condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, arrotondandolo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque nere o provenienti da impianti a depurazione biologica, saranno fatti con tubi di gres o di terra cotta verniciati internamente, o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno minimo di cm. 15, posati sopra uno strato di calcestruzzo di almeno cm. 10 e ben rinfiancati con calcestruzzo di cemento.

Ogni caditoia stradale o anche su suolo privato su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, caso per caso.

Il raccordo o innesto con la strada comunale idoneo e nel caso di innesti su strade statali, provinciali, o comunali, il progetto relativo dovrà essere approvato dagli organi competenti.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituisce impegno alcuno per la sua classificazione fra le strade pubbliche.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, sono soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte fra gli edifici.

Quando le strade private sono ammesse al pubblico transito, anche provvisorio, queste resteranno soggette alle norme di polizia stabilite dalle leggi ed ordinanze per le strade pubbliche.

A cura e spese del concessionario, la strada privata, sia essa aperta o chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la sua denominazione assegnata dal Comune con apposita deliberazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale e da una sottostante targa portante l'iscrizione: "Strada privata".

Tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggette al presente regolamento, in particolare per quanto riguarda le norme relative alle prescrizioni di zona, come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per gli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata o di lottizzazione, qualora essa non sia stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale dovrà attuarsi l'edificio, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione di queste opere di urbanizzazione primaria, da attuarsi tuttavia prima del rilascio della licenza di abitabilità dell'edificio.

La strada privata è consentita solo per servire fabbricati esistenti o proprietà intercluse ai fini del 5° comma dell'art. 10 della Legge 6.8.1967 n° 765, pertanto non potranno essere rilasciate licenze edilizie per nuovi edifici con accesso dalla strada privata, oltre il primo.

ART. 105

Lottizzazioni

Chi intenda procedere a lottizzazioni di terreno a scopo edilizio qualora la zona sia prevista dal Piano urbanistico fra quelle di sviluppo degli abitati, oppure sia ammissibile ai sensi dell'art. 116, dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune ai sensi degli art. 2, 7 e 9 nel rispetto delle altre norme del presente Regolamento ed in particolare, di quelle dell'art. 104. L'autorizzazione potrà essere rilasciata nei limiti ed alle condizioni seguenti, subordinate alla convenzione di rapporti, da trasciversi nei registri immobiliari a cura del richiedente e con la quale sia prevista:

- 1) la cessione gratuita entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n° 847 (art. 1 lettera b): a) strade residenziali; b) spazi di sosta o parcheggio; c) fognatura; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici esercizi, la cui quota sarà

determinata in proporzione all'entità e caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;

- 3) i termini non superiore a 10 anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

E' tuttavia riservata la facoltà al Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Qualora i proprietari non aderiscano, il Comune può procedere alla compilazione del piano d'ufficio a provvedere ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n° 1150.

Il Piano urbanistico di lottizzazione sarà autorizzato con la relativa convenzione adottata con la deliberazione consiliare da approvarsi nei modi e forme di legge ed avrà efficacia, per rilasciare le relative licenze, soltanto dopo le approvazioni o nullaosta superiori.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e la previsione del Piano urbanistico prevedendo gli spazi di cui agli artt. 83, 84 e 85 nella misura corrispondente a quella prevista nelle zone interessate.

L'autorizzazione a lottizzare consente solamente:

- a) alla vendita frazionata delle aree lottizzate secondo il frazionamento e con le modalità previste dal Piano di lottizzazione e della convenzione di rapporti;

- b) alla costruzione (subordinata a licenza edilizia) delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel Piano;
- c) alla sistemazione (subordinata a licenza edilizia) delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico e collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici anche se previsti in un piano planovolumetrico, per i quali dovranno essere richieste le relative licenze edilizie ai sensi dell'art. 2. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato all'esistenza o all'impegno da parte del richiedente, della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti le aree da costruire.

Nei comuni forniti di programma di fabbricazione e di quelli dotati di piano regolatore anche se non si è provveduto alla formazione del piano particolareggiato di esecuzione, il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, provvede alla compilazione di ufficio.

Il progetto di lottizzazione approvato con le modificazioni che l'Autorità comunale abbia ritenuto di apportare è notificato per mezzo del mezzo comunale ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettino. Ove manchi tale accettazione, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità alle richieste degli interessasti o di procedere alla espropriazione delle aree.

C A P O VIII°

DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

ART. 106

Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

Le opere edilizie che prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se ne risultino in contrasto, permangono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della relativa licenza.

Le lottizzazioni già autorizzate, anche se ammissibili ai sensi dei commi 8° e 10° dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n° 765, le cui previsioni risultino in contrasto con quelle del Piano urbanistico o con le norme del successivo Capo IX, si intendono ammissibili come autorizzazione, qualora rientrino nelle previsioni di sviluppo del Piano urbanistico, ma in tal caso, il Piano di lottizzazione e la relativa convenzione dovranno essere opportunamente modificati per adeguarli alle nuove previsioni.

Nel caso invece che i piani di lottizzazione non rientrino nelle previsioni di sviluppo del Piano urbanistico le parti non attuate si intendono decadute e non più operanti, senza che l'Amministrazione comunale sia tenuta a risarcire il lottizzatore.

ART. 107

Manutenzione-Riparazione-Traformazione-Ricostruzione di edifici esistenti

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente regolamento, fatta salva l'eccezione di cui al primo comma dell'art. 107, oppure negli edifici che pur rispondendovi, sono malsani e fatiscenti oppure soggetti a demolizione, secondo le previsioni del Piano urbanistico, è vietato eseguire quei lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione che non rendono ammissibile l'edificio stesso alle previsioni del Piano ed alle norme del presente regolamento.

La ricostruzione di edifici, per qualsiasi causa demoliti o distrutti parzialmente o totalmente, dovrà essere eseguita in piena conformità delle presenti norme regolamentari.

ART. 108

Espropri

I vincoli posti dal Piano urbanistico hanno carattere programmatico e potranno essere indennizzati al momento dell'esproprio, secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Per gli immobili che in conseguenza dell'entrata in vigore del Piano urbanistico siano soggetti ad esproprio oppure a demolizione totale o parziale, il loro valore finale, ai fini dell'esproprio stesso, sarà determinato riferendosi alle condizioni e valore degli immobili alla data dell'entrata in vigore del Piano urbanistico.

Restano salvi i diritti degli espropriati di richiedere gli indennizzi di vincolo secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni attuate negli edifici dopo l'entrata in vigore del Piano urbanistico, anche se debitamente autorizzati, in eccezione ai disposti del 1° comma dell'art. 107, non verranno valutate in caso di esproprio, salvo le spese di riparazione o di manutenzione ordinaria.

ART. 109

Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti

Le norme del presente Regolamento non esimono dall'osservanza di altre norme di legge o regolamenti vigenti.

In particolare le zone sismiche sono soggette ai disposti dei titoli II°, III° e IV° della Legge 25.11.1962, n° 1684 e Legge 2.2.1974 n° 64, qualora quelle del presente regolamento ne fossero in contrasto.

ART. 110

Sanzioni

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene si applica:

- a) l'ammenda fino a lire 1 milione per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma della Legge 17.8.1942, n° 1150;

- b) l'arresto fino a 6 mesi e l'ammenda fino a lire 2 milioni nel caso di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto del 1° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n° 765.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione e in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria, pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le disposizioni di cui sopra trovano applicazione anche in casi di annullamento della licenza.

Fatte salve le sanzioni di cui all'art. 32 della Legge 17.8.1942, n° 1150 dei commi precedenti del presente articolo, le opere iniziate senza licenza od in contrasto con la stessa, ovvero iniziate sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel Piano urbanistico o dalle norme del Capo IX°, fermi i disposti dell'art. 15 della Legge 5 agosto 1967, n° 765.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno e qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato che volesse

attuarli dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza stessa.

Il committente titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Fermi restando i disposti dell'art. 6 della Legge 6.8.1967, n° 765, al pagamento delle spese previste dal penultimo comma del predetto articolo, sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.