

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1	Natura del Regolamento edilizio	pag.	3
Art.2	Opere soggette alle prescrizioni del presente Regolamento	pag.	3
Art.3	Richiesta di concessione edilizia o autorizzazione - documentazione	pag.	4
Art.4	Opere edilizie eseguite dal Comune	pag.	5
Art.5	Diritti comunali d'Ufficio	pag.	5
Art.6	Richiesta di concessione edilizia in variante	pag.	5
Art.7	Rilascio delle concessioni edilizie	pag.	6
Art.8	Effetti della concessione edilizia - Responsabilità	pag.	6
Art.9	Validità della concessione edilizia - rinnovo e revoca	pag.	6
Art.10	Deroghe	pag.	7

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art.11	Attribuzione della Commissione Edilizia	pag.	7
Art.12	Composizione della Commissione Edilizia - durata in carica	pag.	7
Art.13	Funzionamento della Commissione Edilizia	pag.	8
Art.14	Astensione dei singoli Commissari	pag.	8
Art.15	Istruttoria preliminare dei progetti	pag.	8

CAPO III NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art.16	Inizio dei lavori	pag.	9
Art.17	Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni	pag.	9
Art.18	Ultimazione dei lavori - certificato di conformità	pag.	9
Art.19	Licenza di abitabilità o di agibilità	pag.	9
Art.20	Vincolo di destinazione	pag.	10
Art.21	Edificazione in prossimità di incroci e biforcazioni di strade fuori dei centri abitati	pag.	10
Art.22	Altezza dei fabbricati in angolo di strade; risvolti e conguagli	pag.	10
Art.23	Cortili	pag.	10
Art.24	Chiostrine	pag.	10
Art.25	Sporgenze - aggetti - balconi - pensiline - tettoie	pag.	11
Art.26	Bow - Window	pag.	11

TITOLO II

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICI ED ESTETICI DEI FABBRICATI

CAPO I CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art.27	Estetica degli edifici	pag.	11
Art.28	Opere esterne dei fabbricati	pag.	12
Art.29	Serramenti - persiane - inferriate	pag.	12
Art.30	Iscrizioni - insegne - stemmi - vetrine	pag.	12
Art.31	Tende aggettanti nello spazio pubblico	pag.	12

Art.32	Numeri civici e tabelle stradali	pag.	13
Art.33	Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte	pag.	13

CAPO II CARATTERISTICHE E REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art.34	Locali abitabili - locali ad uso commerciale - industriale ed artigianale	pag.	13
Art.35	Locali monovani	pag.	13
Art.36	Cucine	pag.	14
Art.37	Servizi igienico-sanitari	pag.	14
Art.38	Abitazioni a piano terreno e rialzato	pag.	14
Art.39	Sottotetti	pag.	14
Art.40	Mansarde	pag.	15
Art.41	Scale e vani ascensori	pag.	15
Art.42	Seminterrati e cantinati	pag.	15
Art.43	Coperture	pag.	16

CAPO III NORME TECNICHE DI IGIENE

Art.44	Smaltimento delle acque pluviali	pag.	16
Art.45	Smaltimento delle acque di rifiuto	pag.	16
Art.46	Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico	pag.	17
Art.47	Camini e scarichi di vapore e gas	pag.	17
Art.48	Locali per il deposito dei rifiuti solidi urbani - sacchetti a perdere	pag.	17
Art.49	Efficacia del vigente Regolamento di igiene	pag.	17

TITOLO III

STABILITÀ - SICUREZZA ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art.50	Norme generali di buona costruzione e di previsione antincendio	pag.	17
Art.51	Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche	pag.	18
Art.52	Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti	pag.	18

TITOLO IV

NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art.53	Edifici di uso e interesse collettivo	pag.	18
Art.54	Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole	pag.	18
Art.55	Depositi - magazzini	pag.	18
Art.56	Case rurali	pag.	19
Art.57	Ricoveri per gli animali	pag.	19
Art.58	Concimaie	pag.	20

TITOLO V

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE AI CANTIERI

Art.59	Formazione dei cantieri	pag.	20
Art.60	Sgombero e trasporto dei materiali	pag.	20
Art.61	Rimozione degli impianti di cantiere	pag.	21

Art.62 Rinvenimenti e scoperte

CAPO II DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO

Art.63	Lavori nel pubblico sottosuolo	pag.	21
Art.64	Installazione su spazio pubblico	pag.	21
Art.65	Rimozione di opere che occupano spazio pubblico	pag.	22

TITOLO VI

DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI

Art.66	Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag.	22
Art.67	Sanzioni per manomissione di opere pubbliche	pag.	22
Art.68	Disposizione finale	pag.	22

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art.1 - Natura del regolamento edilizio

Il presente Regolamento costituisce integrazione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale .

Art. 1 bis- **Definizione** degli **interventi edilizi**

In applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in vigore ai fini del presente regolamento si intendono per:

a) **”interventi di manutenzione ordinaria”**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) **”interventi di manutenzione straordinaria”**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;

c) **”interventi di restauro e di risanamento conservativo”**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l’organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel Il presente Regolamento costituisce integrazione delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale.

Art. 1 rispetto degli elementi tipologici , formali e strutturali dell’organismo stesso, ne consentono destinazione d’uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento , il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio , l’inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dall’esigenze dell’uso , l’eliminazione degli elementi estranei dell’organismo edilizio; Per restauro si intende l’intervento diretto sulla cosa volto a mantenerne l’integrità materiale e ad assicurare la conservazione e la protezione dei suoi valori culturali, consentendo il miglioramento strutturale atto alla prevenzione del rischio sismico;

d) **”interventi di ristrutturazione edilizia”**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti.. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa sismica.

e) **”interventi di nuova costruzione”**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali :

e.1- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l’ampliamento di quelli esistenti all’esterno della sagoma preesistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3- la realizzazione di infrastrutture e di impianti , anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e.4- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati , e di strutture di qualsiasi genere , quali roulotte ,camper, case mobili, ambienti di lavoro , oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche del P.R.G in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree , qualificano come intervento di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume principale;

e.7- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) **interventi di ristrutturazione urbanistica**", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico –edilizio con un altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Opere soggette alle prescrizioni del Presente Regolamento

Art.2 – Attività soggetta al permesso di costruzione

a- interventi di nuova costruzione;

b- interventi di ristrutturazione urbanistica;

c- interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso

dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, dei prospetti o delle superfici ovvero che, limitatamente agli immobili nelle zone A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Art. 3 – Attività edilizia libera

I seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo :

a- interventi di manutenzione ordinari;

b- interventi volti alla eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di

rampe o di ascensori esterni ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d- recinzione di fondi rustici;

e- strade poderali;

n- opere connesse all'attività di conduzione dei fondi agricoli realizzate con strutture precarie di facile rimozione purchè non costituiscono vere e proprie urbanizzazioni e non comportino la costruzione di volumi edilizi residenziali o per ricoveri di animali o per depositi e magazzini purchè non rivestono le caratteristiche di stabilità per le nuove costruzioni elencate all'art. 1 bis lettera e.5; f- opere di giardinaggio;

g- risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;

h- costruzione di serre;

i- cisterne ed opere connesse interrate ;

- l- opere di smaltimento delle acque piovane ;
- m-opere di presa e distribuzione di irrigazione da effettuare nelle zone agricole;

Art. 4 – Attività subordinata a Denuncia di Inizio di Attività

1--Sono realizzabili mediante Denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all' elenco di cui all' art. 2 e all'art. 3, che siano conformi alle previsioni del P.R.G., agli strumenti attuativi, al presente regolamento edilizio e alla disciplina urbanistica vigente.

2-Sono altresì realizzabili mediante denuncia di inizio di attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire. Ai fini della vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori

3-In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività gli interventi che siano in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale P.R.G. qualora recante precise disposizioni plano volumetriche o siano disciplinati da piani attuativi Comunque denominati :

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.2 lettera c);
- b) gli interventi di nuova costruzione e/o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinate da piani attuativi contenenti precise disposizioni plano-volumetriche, tipologie formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata dichiarata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione degli stessi, purché il progetto di costruzione venga accompagnata da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi approvati con le caratteristiche sopra menzionate.

4-Gli interventi di cui al precedente comma 3- sono soggetti al pagamento del costo di costruzione ed agli oneri previsti per il rilascio del permesso di costruzione.

5-La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo parere o autorizzazione richiesta dalle relative revisioni normative (Ente Parco dei Nebrodi, Soprintendenza ai Beni Artistici e Ambientali).

6-Per tutti gli interventi previsti dai precedenti commi è comunque richiesto il nulla.osta ai sensi della legge 64/74 rilasciato dall' Ufficio del Genio Civile.

7-E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio del permesso di costruzione Per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 , senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

Art.5 – Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni

Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

- a)opere e interventi di enti pubblici che richiedono per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di Amministrazioni Pubbliche allorchè l'accordo sia stato raggiunto con l'assenso del Comune e sia stato pubblicato nei modi e nelle forme di leggi vigenti;
- b)opere pubbliche , da eseguirsi da Amministrazioni statali o di interesse statale , da realizzarsi dagli Enti istituzionalmente competenti, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche;
- c)opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Municipale, assistite dalla validazione del progetto ai sensi dell' art. 47 del D.p.R. 21 dicembre 1999,n.554.

Art. 6 - Richiesta del permesso di costruzione e relativa documentazione - Documentazione per la Denuncia di Inizio Attività in alternativa al permesso di costruzione

La richiesta del permesso di costruzione, firmata dal proprietario o da chi ne ha titolo deve essere indirizzata al Dirigente Ufficio Urbanistico. Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

- a) l'elezione del domicilio legale dei firmatari, nonché data, luogo di nascita e numero di codice fiscale.
- b) i nominativi ed il domicilio del progettista e del direttore dei lavori, nonché il numero di codice fiscale.

Il nominativo dell'assuntore dei lavori e dell'assistente potrà essere comunicato successivamente ma, in ogni caso, prima dell'inizio dei lavori. L'eventuale sostituzione o dimissione del Direttore dei lavori dovrà essere notificata al Dirigente entro cinque giorni della sua effettuazione - sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della concessione o autorizzazione. Il Sindaco, qualora nulla osti, provvederà a modificare gli atti relativi alla concessione o autorizzazione. Le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti atti ed elaborati:

- a) una relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dei colori previsti per le tinteggiature esterne eventuali, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate degli impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento delle acque bianche e nere dell'impianto di riscaldamento, se previsto.
- b) estratto di mappa catastale aggiornato ai novanta giorni precedenti, visura catastale, titolo di proprietà. L'estratto di mappa e la visura catastale possono essere sostituiti da appositi elaborati convalidati da tecnico libero professionista in data non anteriore ai novanta giorni.
- c) corografia stralcio dello strumento urbanistico se diversa dalla zona "E" (Agricola)..
- d) planimetria d'insieme, in scala non inferiore ad 1:500, quotata ed orientata, estesa ad una fascia significativa a lotto tale da far comprendere l'intervento nel suo insieme, riprodotte la situazione originaria e i luoghi, ivi compresi la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti; i nomi di proprietari confinanti e le relative distanze dai confini del lotto; l'indicazione delle reti dei pubblici servizi; l'individuazione degli alberi di alto fusto e di ogni eventuale altro particolare di rilievo, l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti mediante il disegno di sezioni schematiche; gli eventuali fabbricati esistenti all'interno del lotto.
- e) In aggiunta alla documentazione di cui al punto precedente la planimetria deve anche contenere
la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini etc), la recinzione gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante sia esso pubblico e privato, oltre che lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;
- f) gli alzati schematici degli edifici circostanti, se contengono aperture e vedute prospettanti sull'immobile in progetto, in applicazione del D. M. 2 aprile 1968, art. 9.
- g) almeno due prospetti significativi, dell'edificio nella scala 1:100 o maggiore, con l'indicazione delle principali dimensioni planimetriche e altimetriche. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche la riproduzione schematica delle altezze dei fabbricati aderenti. I prospetti di progetto devono riportare l'indicazione delle aperture le cui caratteristiche cromatiche e tecniche sono descritte nella relazione tecnica, nonché eventuali volumi tecnici.
- h) le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture, nella scala 1:100 o maggiore, comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; spessori murari, quote planimetriche, dimensioni delle aperture

ubicazione degli apparecchi igienici, delle canne fumarie, pluviali e degli scarichi; strutture portanti, indicazioni di pavimentazioni esterne, recinzioni, arredi esterni, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione; impianti di depurazione, quote, pendenze e diametri delle condotte); indicazioni sui materiali della copertura; senso della falde e pendenze; volumi tecnici, camini e relativi punti di calata dei pluviali lucernari etc.. Al fine di rendere leggibile la rappresentazione grafica è consentito in luogo delle descrizioni in calce alle piante effettuare dettagliata descrizione in seno alla relazione tecnica.

- i) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, dettagliatamente quotate ortogonali fra di loro, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, riferita a punti fissi di linea di livello per una estensione a monte e a valle tale da consentire significativamente la fedele riproduzione dei luoghi, con indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione.
- l) una prospettiva dell'opera da un punto di vista reale, indicata in planimetria, ove si tratti di nuova costruzione edilizia, ampliamento o sopraelevazione, avente particolari caratteristiche architettoniche ed urbanistiche.
- m) foto d'insieme a colori della zona interessata, qualora si tratti di area di particolare pregio ambientale.
- n) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto, nel caso di intervento su manufatto esistente.
- o) gli stampati all'uopo eventualmente predisposti dall'Amministrazione comunale, compilati in ogni loro parte.

La relazione illustrativa e gli elaborati grafici dovranno essere prodotti in triplice copia.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al presente articolo, dovranno essere corredate, da una relazione esplicativa, nonché da elaborati grafici ed eventualmente anche fotografici necessari ad una esatta ubicazione ed una esauriente rappresentazione delle opere previste e dello stato di fatto esistente.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, nel formato di cm. 21 x 29,7 devono essere datati, e firmati foglio per foglio dal progettista e rilegati in un unico fascicolo oppure, in caso di vasta rappresentazione, riuniti in unica carpetta completa degli estremi di progetto dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti.

In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo.

Nei progetti di modifica, ampliamento o restauro di fabbricati, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituire, con tutte le necessarie indicazioni, eventualmente utilizzando anche documentazione fotografica a colori.

All'uopo dovranno usarsi nel disegno le seguenti tinte convenzionali: nero per opere preesistenti - giallo per le demolizioni e gli scavi - rosso per le nuove costruzioni o riempimenti. E' consentito utilizzare in luogo delle tinte colorate opportuni retini che differenzino gli interventi, con allegata legenda.

I progetti di sistemazioni urbanistiche dovranno essere redatti in conformità alle disposizioni del P.R.G. e della legislazione vigente.

I progetti di zone verdi ed attrezzate, di monumenti, e di elementi decorativi o reclamistici, dovranno prevedere un conveniente ambientamento e contenere elementi tecnici tali da consentire una precisa localizzazione.

Le Denunce di Inizio Attività per gli interventi previsti all' art. 4 del presente, presentate in alternativa al permesso di costruzione, debbono essere corredate dalla documentazione prevista nel presente articolo.

Art. 7 - Diritti comunali d'ufficio

Ai fini del rilascio del permesso di costruzione o della denuncia di inizio di attività, la ditta dovrà esibire modulo comprovante l'effettuazione del versamento dei diritti comunali d'ufficio per l'istruzione della pratica.

Tali diritti vengono stabiliti con apposita deliberazione del Consiglio comunale e si compongono di una somma fissa e di una somma proporzionale alla cubatura.

I proventi di tale diritto sono soggetti a specifica destinazione. Essi possono essere esclusivamente utilizzati per far fronte alle spese della istruzione delle singole pratiche e per la dotazione agli uffici urbanistici di strumenti ed attrezzature idonee all'attività relativa.

Art. 8 - Richiesta del permesso di costruzione in variante

I lavori per i quali è stata conseguita concessione dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nel Permesso medesimo.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto di cui sopra, deve essere richiesta apposito "permesso di costruzione in variante".

La richiesta, che dovrà contenere gli elementi di cui all'art. 6 del presente regolamento deve essere corredata da quanto previsto per le opere edilizie nello stesso art.6.

Art. 9 - Rilascio del permesso di costruzione

Il Dirigente Ufficio Urbanistico visto il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio del permesso di costruzione, al quale deve allegare una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

La validità del permesso è subordinata all'adempimento da parte del richiedente di tutte le formalità richieste dalle leggi vigenti, fra cui l'attestazione dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle opere in cemento armato, ai sensi dell'art. 4 della Legge 5/11/71 n° 1086.

L'eventuale dissenso del Dirigente Ufficio Urbanistico dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio del Permesso di Costruzione, nel documento dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia del Permesso deve essere inviato alle autorità competenti per territorio e per materia.

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

Con tale atto il Dirigente Ufficio Urbanistica concede la facoltà di eseguire le opere, condizionando, ove ne ricorre il caso, detta esecuzione ad eventuali modalità analiticamente specificate nel permesso stesso.

Dall'avvenuto rilascio del "Permesso di Costruzione" viene data notizia al pubblico secondo le modalità prevista dalla legge.

In riferimento allo stato delle opere di urbanizzazione, il rilascio permesso di costruzione è subordinato alla esistenza delle condizioni previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Per ottenere il rilascio del "permesso" bisognerà provvedere a completare la documentazione con:

- a) bollettino di versamento delle somme di cui all'art. 7 del presente regolamento;
- b) dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggio;
- c) bollettino di versamento delle somme afferente il costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione, o presentazione di idonee garanzie fidejussorie in caso di ratealizzazione.

d)atto di impegno unilaterale e/o convenzione previsti dall'art. 7 della legge 28.01.1977, n. 10 e s.m.i., nei casi di riduzione o esenzione degli oneri concessori.

Il Permesso di Costruzione unitamente all'atto di impegno unilaterale e alla convezione deve essere trascritto nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art.10 - Effetti del Permesso di Costruzione

Il Permesso di Costruzione viene rilasciato, in ogni caso, sotto riserva dei diritti dei terzi ed entro i limiti e sotto la piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia. Il committente titolare del "permesso", il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza sia delle norme generali di legge e di regolamento che delle modalità esecutive particolari fissate nelle stesse.

Art. 11 - Validità del permesso di costruzione

Il Permesso di costruzione è personale ed è valido esclusivamente per il committente titolare al quale è intestato, salvo il caso dell'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestato.

In caso di trasferimento, a qualsiasi titolo, del terreno o dell'immobile, gli eredi, concessionari o aventi causa devono chiedere la voltura dell'intestazione del relativo permesso al comune che accerta i motivi a fondamento della richiesta voltura, emetterà il relativo provvedimento, fermo restando il periodo di validità originario.

Il permesso non può avere validità complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno del rilascio . Eventuali proroghe del termine per la ultimazione dei lavori sono concesse solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la esecuzione .

Prima della decadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo del permesso che il Dirigente Ufficio Urbanistica, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Il permesso di costruzione decade per i seguenti motivi:

- quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- quando il permesso di costruzione risulti ottenuto in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non rifletti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- quando il titolare contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nel permesso, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova approvazione.

In caso di violazione di norme di legge o di norme contenute negli strumenti urbanistici, dovranno applicarsi i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei permessi di costruzione in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio.

Art. 12 – Deroghe

Quando anche trattandosi di edilizia residenziale privata, ricorrono motivi di pubblici interessi a carattere urbanistico od edilizio, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa

delibera del Consiglio Comunale, il Dirigente Ufficio Urbanistico, sentita la Commissione edilizia, può concedere il permesso di costruzione in deroga alle norme del presente regolamento ed a quelle del Piano Urbanistico.

Le norme derogabili sono quelle relative:

- alle variazioni di parti di zone del territorio comunale senza modificare le direttive generali e di massima del Piano Urbanistico;
- ai rapporti di copertura;
- agli indici volumetrici;
- alle densità edilizie, altezze e distanze.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 13 - Attribuzione della Commissione Edilizia

Per l'accertamento della rispondenza dei progetti alla normativa vigente e per l'esame tecnico - urbanistico dei progetti stessi è costituita una Commissione Edilizia.

Il parere della Commissione Edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola il Dirigente Ufficio Urbanistico ad adottare in conformità di esso i provvedimenti di sua competenza.

Tali provvedimenti però dovranno essere motivati nel caso di difformità del parere espresso dalla Commissione.

Il parere della Commissione Edilizia dovrà essere richiesto è rilasciato esclusivamente per la esecuzione degli interventi previsti all' art. 2 del presente regolamento e per le opere pubbliche oggetto di attestazione di conformità urbanistica non soggette al rilascio del permesso di costruzione .

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

La Commissione Edilizia dà inoltre il parere per l'accertamento di conformità urbanistica previsto dall'art. 36 del T.U sull'edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. (ex art. 13 legge 28.02.1985, n.47).

Art. 14 - Composizione della Commissione Edilizia - Durata in carica

La Commissione Edilizia è composta da:

- 1) dal **Dirigente U. T. C.** , che la presiede;
- 2) dal Dirigente responsabile Igiene Pubblica designato dall' A.S.L. competente;
- 3) da un Ingegnere;
- 4) da un Architetto;
- 5) da un Geometra ;
- 6) da un Perito Industriale;
- 7) da un Geologo;
- 8) altri esperti nella materia urbanistica ed edile designati dal sindaco.

I Commissari di cui ai punti 3,4,5, 6, e 7 che vengono designati dal Sindaco scelti da una terna proposta dai rispettivi ordini professionali. Tutti i commissari di nomina del Sindaco durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e ad esclusione dei componenti di cui ai n.ri 1 e 2 non sono designabili per 2 volte consecutive.

Gli stessi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive e, quindi, sostituiti da altri designati con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Tali Commissari restano in carica fino al completamento del mandato da parte degli altri Commissari.

Art. 13 - Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è presieduta dal Dirigente Ufficio Urbanistica o in sua assenza, dal responsabile del servizio incaricato. La Commissione si riunisce su convocazione del Dirigente.

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal personale Segretario Comunale o da suo delegato all'uopo designato da Sindaco, che ha l'incarico di redigere i verbali, che dovranno essere firmati dal Presidente e dal commissario anziano presente e controfirmati dal Segretario. Il segretario non ha diritto a voto.

Il Segretario, provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione Edilizia sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del _____" indicando la data ed il parere (favorevole o contrario) con la vidimazione del Commissario anziano presente.

Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più 1 dei componenti le Commissioni; in seconda convocazione con l'intervento di 1/3 dei componenti.

L'invito alla riunione della Commissione - reso ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo - deve specificare un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione. Le decisioni vengono assunte a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La commissione Edilizia va rinnovata ogni 5 anni

La Commissione edilizia va convocata dal Sindaco con decadenza quindicinale in via ordinaria e riconvocata la settimana successiva fino ad esaurimento di tutte le pratiche in giacenza.

Art. 14 - Astensione dei singoli Commissari

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi componenti, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere alla discussione e al giudizio relativo all'argomento stesso. Della osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale. Deve, comunque, essere rispettato il numero legale dei componenti la Commissione.

Art. 15 - Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunale competente. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della Soprintendenza ai monumenti, quello del Corpo dei Vigili del fuoco, delle Autorità Militari o della Regione, del Genio Civile competenti ai sensi della Legge n° 64/74 e dell'art. 25 della Legge 25/11/1962 n° 1684 e di altri Enti (agli effetti, rispettivamente, dei vincoli archeologici, paesistici e monumentali, della prevenzione degli incendi, dei vincoli militari, idraulici, forestali, ecc.).

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'opposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

L'istruttoria preliminare dei progetti dovrà avvenire secondo quanto previsto dai commi 3-5-7-8 dell'art. 2 della L. R. 17/94.

CAPO III

NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 16 - Inizio dei lavori

Per i nuovi edifici da eseguirsi sul confine di aree pubbliche, il proprietario dovrà attenersi all'allineamento ed ai capisaldi altimetrici che, a sua richiesta e dietro versamento delle spese e dei

diritti prescritti, gli saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione. Sarà redatto all'uopo un verbale che dovrà essere firmato dalle due parti.

Il titolare della concessione edilizia, almeno cinque giorni prima di dare inizio alle opere, dovrà comunicare al Sindaco la data di inizio lavori, il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Art. 17 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulla attività edilizia, sulle modifiche di destinazione degli immobili e, in generale, sulle opere di modificazione del suolo.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal Regolamento edilizio o da quelle indicate nell'autorizzazione o nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata l'autorizzazione o concessione originaria e le eventuali varianti, sarà controllata dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti. A tal uopo la concessione o autorizzazione e i disegni recanti l'approvazione, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Nell'eventualità di interruzione di lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso preventivo o, al massimo entro le 24 ore successive, al Sindaco che, sentiti i propri Uffici competenti, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

I funzionari, agenti ed incaricati del controllo del Comune possono accedere ai cantieri, alle costruzioni ed ai fondi nei casi previsti dalle norme vigenti.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate sull'autorizzazione o concessione edilizia.

Art. 18 - Ultimazione dei lavori - Certificato di conformità

Per tutte le opere edilizie il titolare della concessione dovrà dare immediata comunicazione al Comune dell'ultimazione dei lavori, corredandola con i relativi certificati rilasciati dal Genio Civile.

La richiesta di attestato di conformità, dopo l'ultimazione dei lavori, dovrà essere corredata di idonea documentazione fotografica delle facciate e delle sistemazioni esterne.

Il Sindaco, accertata entro i successivi 30 giorni, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti comunali, la rispondenza delle opere eseguite a quelle previste in oggetto, rilascia apposito attestato di conformità.

In caso le opere risultino eseguite in maniera difforme rispetto al progetto, il Sindaco comunicherà all'interessato il rigetto della domanda, avviando le procedure consequenziali previste dalla legge.

Anche per le opere soggette ad autorizzazione del Sindaco, il titolare di questa dovrà comunicare al Comune l'ultimazione dei lavori.

Art. 19 - Licenza di abitabilità o di agibilità

Nel caso di fabbricati, successivamente all'ottenimento del certificato di conformità e non oltre i 60 giorni successivi, il titolare della concessione edilizia dovrà rivolgere istanza al Sindaco per il rilascio di licenza di abitabilità o di agibilità, corredando la domanda degli idonei allegati certificativi.

Il Sindaco provvederà, entro 60 giorni, al rilascio della licenza, ove la costruzione non presenti inconvenienti sotto i profili igienici e sanitari.

Art. 20 - Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nella concessione o autorizzazione edilizia per esso rilasciata. Eventuali cambiamenti di destinazione, vengono disciplinati dall'art. 13 delle norme di attuazione del P.R.G. Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interamente abusiva a termini di legge.

Art. 21 Edificazioni in prossimità di incroci e biforcazioni di strade al di fuori dei centri abitati.

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

Tale zona non sarà in ogni caso minore di quella determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco delle rispettive fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia eguale al doppio delle distanze relative a ciascuna strada e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi dei lati precedenti, secondo quanto fissato dall'art. 5 del D.M. 1 aprile 1968.

Art. 22 - Altezza dei fabbricati in angolo di strada risvolti e conguagli

Salvo quanto disposto dal P.R.G. e dalle vigenti norme tecniche per la costruzione di zone sismiche, nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Art. 23 – Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni di fabbricati e dai quali prendono area e luce i locali dei fabbricati stessi.

Sono "cortili aperti" quei cortili che sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parte di cortile appartenente ad altri proprietari, purché convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi".

Nelle zone, nelle quali il tipo edilizio prescritto ammette i cortili, la loro superficie dovrà essere non inferiore a un quarto della superficie complessiva delle pareti che li delimitano.

La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore ai m 10.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile, sarà misurata, a partire dalla quota - qualunque essa sia - del piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati regolare convenzione redatta da un Notaio, previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerate e valutate dall'Amministrazione come opere di sistemazione esterna.

Art. 24 – Chiostrine

La costruzione di chiostrine può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, bagni, scale, ripostigli, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti

gli ambienti di abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nel perimetro, né balconi in nicchie né aggetti di qualsiasi altro tipo.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale a 1/20 della somma della superficie dei muri che la delimitano e la distanza, misurata perpendicolarmente tra i muri opposti, non dovrà essere inferiore a ml 3.00 .

Art. 25 - Sporgenze - Aggetti - Balconi - Pensiline – Tettoie

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, **con esclusione delle strade in cui risulta inibito il transito veicolare**, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 rispetto all'allineamento stradale sino all'altezza di m 2,50 dal piano del marciapiede. Non sono consentite zoccolature sul suolo pubblico; è però facoltà del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, consentire speciali eccezioni alle disposizioni del presente articolo, per gli edifici pubblici o destinati al culto.
- b) porte, gelosie, persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 4.00 dal marciapiede pedonale o, in mancanza, dal piano stradale.

Inoltre, negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico:

- a) tutte le aperture di porte verso strada dovranno essere muniti di serramenti che non si aprono verso l'esterno, salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza, nel qual caso dovranno essere adottate le cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo.
- b) i balconi e le pensiline non possono collocarsi all'altezza minore di m 4,00 sopra il piano del marciapiede o di m 4,50 sopra quello della carreggiata. Tale altezza va misurata dal piano di spiccato a quello di intradosso del balcone o della pensilina. Le mensole di sostegno dovranno essere collocata ad altezze non inferiori a quelle sopraddette.
- c) balconi e pensiline sono permessi a condizione che la quota di imposta degli stessi non sia inferiore a m 4,50 dalla carreggiata e che gli aggetti di balconi con pensiline non siano superiori a 1/10 della larghezza, con un massimo di m 2,00.
- d) lungo gli spazi pubblici che non raggiungono almeno i m 10,00 di larghezza, sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiori a 1/20 della larghezza.

Lungo gli spazi pubblici uguali o superiori a m 10,00 di larghezza sono consentiti aggetti di cornicioni di coronamento e di gronde di tetto non superiore ad 1/10 della larghezza, con un massimo di m 1,50.

Non sono ammesse tettoie poggianti sul suolo pubblico.

Art. 26 - Bow – Window

Per bow-window s'intende l'aggetto di parte della facciata - anche se a pareti vetrate - oltre il piano principale di essa.

Il bow-window su spazio pubblico è ammesso a condizione:

- che la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a m 15;
- che lo sporto massimo consentito non superi m 1,50;
- che il volume del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato;
- che per esso venga pagata tassa di occupazione suolo.

TITOLO II

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICI ED ESTETICI DEI FABBRICATI

CAPO I

CARATTERISTICHE ESTERIORI DEI FABBRICATI

Art. 27 - **Estetica degli edifici**

Tutti i fabbricati nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, con speciale riguardo alla loro ubicazione, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono alla località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte e tali da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio cittadino.

Le parti di un edificio comunque visibili da spazi pubblici dovranno essere sistemate decorosamente.

Non si possono costruire né conservare servizi igienici e condutture relative e altre tubazioni sporgenti dai muri, quando siano visibili da spazi pubblici e neppure costruire, ristrutturare, restaurare, o comunque modificare servizi igienici esterni nei cortili.

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

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e, nella concessione edilizia.

Art. 28 - **Opere esterne dei fabbricati**

Salve le eccezioni espressamente previste nelle norme di attuazione del P.R.G., tutte le opere incidenti all'esterno dei fabbricati esistenti sono soggette alle disposizioni relative alle nuove costruzioni. Le opere di consolidamento, di ordinaria e straordinaria manutenzione (comprese le coloriture, anche parziali) il restauro conservativo la ristrutturazione edilizia concernenti le fronti dei fabbricati esistenti, degli edifici e dei muri formanti unico complesso architettonico, anche se appartenente a proprietari diversi, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Le stesse disposizioni degli articoli precedenti si applicano ai muri ciechi, sia di nuova formazione che già esistenti, nonché a quelli venuti a scoprirsi per trasformazione comunque prodotta.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura di quei prospetti di fabbricati e di quei muri di cinta e di sostegno che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente, mediante intimazione individuale ai proprietari, nella quale sia stabilito il periodo di tempo consentito per la esecuzione dei lavori.

Art. 29 - **Serramenti - Persiane – Inferriate**

Le porte dei negozi, ingressi d'abitazione etc. prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno (salvo quando l'apertura verso l'esterno sia richiesta da prescrizioni di sicurezza) e non presentare, aperto o chiuso, alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro. Le finestre al piano terreno, aventi quota inferiore a m 4,00 dal piano di marciapiede o m 4,50 dal piano di campagna o dalla carreggiata stradale, non potranno essere munite di persiane e gelosie verso l'esterno.

Art. 30 - **Iscrizioni - Insegne - Stemmi – Vettrine**

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

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

L'autorizzazione verrà richiesta allegando ad apposita istanza in carta legale, quanto prescritto al precedente art. 3.

Gli aggetti delle iscrizioni e delle insegne non debbono oltrepassare cm. 25 dall'allineamento stradale.

Le vetrine non possono aggettare su spazi pubblici.

Può essere consentito di apporre insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente, e la loro installazione sia accettata dai proprietari del fabbricato.

E' vietato apporre insegne su pali ricadenti su spazi pubblici.

La rimozione temporanea o definitiva di stemmi, iscrizioni lapidarie, oggetti ed opere d'arte, dovrà essere preventivamente denunciata al Sindaco che, sentito il parere della Commissione Edilizia potrà intimarne la conservazione per il riconosciuto valore storico e artistico.

Art. 31 - Tende aggettanti nello spazio pubblico

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

Tali tende sono però vietate nelle strade prive di marciapiede, salvo che non si tratti di strade aperte a solo traffico pedonale.

Nelle strade fornite di marciapiedi l'aggetto di tali tende dovrà di regola, distanziarsi di 50 cm. dal ciglio del marciapiede.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m 2,20 dal marciapiede.

Per immobili di interesse archeologico, storico - artistico, monumentale ed ambientale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al nulla - osta della competente Soprintendenza

L'autorizzazione ad apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

Art. 32 - Numeri civici e tabelle stradali

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie delle piazze, etc., delle tabelle e targhe di viabilità, nonché infissi, ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici è predisposta dal comune a spese dei proprietari degli edifici.

L'apposizione e la conservazione delle tabelle o targhe toponomastiche di viabilità etc. è fatta dal Comune a proprie spese.

I proprietari saranno tenuti al loro ripristino quando siano state distrutte o danneggiate per fatto ad essi imputabile.

Art. 33 - Recinzione e manutenzione delle aree private scoperte

Nel caso si intende recingere le aree scoperte, i parchi e i giardini nonché le zone private interposte tra i fabbricati, strade e piazze pubbliche e da queste visibili, tali recinzioni non devono superare l'altezza di m 3,00 salvo diverse disposizioni di P.R.G.

Dette aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della località e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le recinzioni non debbono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

CAPO II

CARATTERISTICHE E REQUISITE DEGLI AMBIENTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 34 - Locali abitabili - Locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale

Tutti i vani destinati ad abitazione, studi professionale ed uffici, pubblici e privati, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti; salvo i casi di cui al successivo art. 42;
- nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno, dovrà essere creato un intervallo di isolamento di almeno m 3,00 completamente libero di balconi bow - window ed altri oggetti, (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento di acque piovane;
- avere una larghezza minima di m 2,00 una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30;
- avere altezza minima netta non minore di m 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima netta non può essere inferiore a m 2,40; i corridoi devono avere larghezza non minore di m 1,20.

I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

- avere altezza non minore di m 3,50;
- essere illuminati ed aerati direttamente dall'esterno con una o più aperture aventi superficie complessiva non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento, salvo adozione di adeguato impianto di ventilazione forzata ed illuminazione artificiale.

Per i requisiti relativi all'altezza minima interna dei locali abitabili va applicato in aggiunta alle superiori prescrizioni quanto previsto dall'art. 1 del D.M. 05/07/1975 n° 399, inoltre per i manufatti esistenti la larghezza minima dei corridoi viene fissata in mt. 1,00 in deroga a quanto previsto nei superiori punti.

I locali del centro storico e negli edifici ivi prospettanti possono mantenere l'altezza esistente per l'utilizzazione artigianale locale e del piccolo commercio

Art. 35 - Locali monovani

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq 38, se per due persone.

La zona cottura eventualmente annessa al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munita di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 36 - Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina rispondente ai requisiti igienici richiesti. Qualora la cucina non sia ricavata nell'ambiente tinello, questa dovrà avere una superficie minima di mq. 12.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio con canna per ricevere i gas della combustione e le esalazione della cucina.

Le pareti della cucina dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m 1,60.

Su solai delle cucine dovrà essere collocato uno strato impermeabilizzante con risvolto sulle pareti verticali d'ambito di almeno 15 cm.

Art. 37 - Servizi igienico – sanitari

Ogni alloggio destinato ad uso di abitazione sia civile che rurale, deve comprendere almeno un servizio igienico con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno o doccia.

Gli appartamenti, i locali, i depositi, i laboratori artigianali, non destinati ad abitazione, dovranno comprendere un servizio igienico con lavabo, vaso e bidet.

Tutti i pubblici servizi dovranno inoltre essere dotati di adeguati servizi igienici, con antibagno, ad uso pubblico.

Ai servizi igienici, anche se muniti di antibagno, non si potrà accedere dalle cucine.

I servizi igienici non dovranno comunicare direttamente con ambienti di abitazione, salvo che non servano esclusivamente una camera da letto e l'appartamento sia dotato di altro servizio igienico.

Gli ambienti destinati a servizi igienici non potranno avere una superficie inferiore a mq. 2,00 con il lato minimo di almeno m 1,00.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabile fino all'altezza di m 1,60 dal pavimento.

Sui solai dovrà essere collocato uno strato di materiale impermeabilizzante con risvolto sulle pareti d'ambito di almeno cm. 15.

Le pareti che dividono i servizi igienici dagli locali dovranno essere in muratura ed avere uno spessore non minore di cm. 15.

I servizi igienici, ove illuminati ed aerati direttamente dall'esterno dovranno essere muniti di finestre, con luce netta non inferiore a mq. 0,80, prospettanti su strade, cortili e passaggi laterali, zone di distacco e chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente regolamento.

Ove non direttamente aerati dall'esterno, i servizi igienici dovranno essere muniti di apparecchiature tecniche tali da consentire aerazione forzata con ricambio di almeno 5 volume/ora.

I servizi igienici e le relative colonne di scarico dovranno essere sistemati nell'interno degli alloggi.

Art. 38 - Abitazione a piano terreno e rialzato

Gli ambienti al piano terreno dovranno essere sempre rialzati di almeno cm. 15 sul livello della sistemazione esterna e devono essere provvisti salvo il caso di sottostanti locali sotterranei di un vespaio aerato dell'altezza almeno di almeno cm. 40.

Art. 39 – Sottotetti

I sottotetti possono essere realizzati a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm 50 dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e che ciascuna falda abbia unica pendenza.

Costituisce, in ogni caso, superficie utile e volume ai sensi dell'art. 3 delle N. A. la parte di sottotetto avente altezza utile non inferiore a m 2,40.

In deroga al precedente comma rientrano i casi in cui la lunghezza della falda, per la quale è prescritta un'inclinazione minima pari al 30%, superi in alcuni punti l'altezza di ml 2,40, ed in ogni caso sia accertata la non utilizzazione [ad uso residenziale](#) specifica degli ambienti derivanti.

[E' consentita nei sottotetti la realizzazione di finestre d'aerazione \(abbaini\) dello sviluppo lineare massimo di ½ del prospetto su cui insistono ed altezza da terra non superiori a ml 2.20 .-](#)

I sottotetti possono essere accessibili ed utilizzabili nel rispetto di tutte le norme, le leggi ed i regolamenti interessati.

Nei sottotetti utilizzati a stenditoi è consentita la realizzazione di terrazzi nella misura massima del 25% della superficie coperta del fabbricato .-

Art. 40 – Mansarde

Si definiscono mansarde i sottotetti di cui all'articolo 39 del presente regolamento aventi caratteristiche e dimensioni atte ad essere utilizzate come abitazione.

Queste oltre a essere regolate dalle norme di cui all'art. 37 devono possedere i requisiti richiesti all'uso a cui viene adibita nonché alle norme igieniche e di risparmio energetico.

In particolare il solaio di copertura dovrà essere realizzato con materiali e tecnologie atte ad assicurare una ottima coibentazione degli ambienti sottostanti.

Art. 41 - Scale e vani per ascensori

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

Gli edifici destinati ad uso abitativo dovranno avere scale in numero tale che per ogni 500 mq. di superficie coperta, ve ne sia almeno una con larghezza della rampa non inferiore a m 1,20, nel caso di minore superficie coperta la larghezza minima assentita di ogni rampa dovrà essere non inferiore a cm. 80.

Le scale dovranno essere aerate da finestre, praticate nelle pareti, aventi una luce netta non inferiore a 1,00 mq. per ogni ripiano, e prospettanti su strade, cortili, passaggi laterali, zone di distacco o chiostrine, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento. Le scale, tuttavia, potranno, invece essere aerate a mezzo di condotte di ventilazione, munite di aperture ad ogni piano e sfocianti al di sopra della copertura delle scale medesime. La sezione di tale condotte di ventilazione deve avere dimensione minima ad 1,20 metri.

Negli edifici a due o tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire a mezzo di lanterna a vetri.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani, la larghezza delle rampe delle scale potrà avere larghezza minima di cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Dai vani delle scale non potranno ricevere area e luce ambienti di abitazione, cucine, servizi igienici e corridoi.

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

E' vietato costruire scale di legno quando queste servono più appartamenti. Esse sono consentite solo in abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani.

Le pareti del vano scale e degli ascensori al confine con vani abitabili debbono avere uno spessore minimo al grezzo di cm. 30 se in muratura e di cm. 20 se in cemento armato.

Le gabbie delle scale e degli ascensori non debbono avere alcuna comunicazione con i negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, etc. o comunque con locali non destinati ad abitazione od uffici, salvo deroghe da richiedere caso per caso al comando dei Vigili del Fuoco.

Si richiama inoltre quanto contenuto nel successivo art. 49.

Per quanto riguarda gli ascensori e i montacarichi si fa riferimento alle superficie norme di legge e regolamento.

Art. 42 - Seminterrati e cantinati

I locali seminterrati e cantinati non potranno essere adibiti ad abitazioni uffici e studi professionali. Essi potranno ospitare attività commerciali, industriali, laboratori, esercizi pubblici, parcheggi e depositi.

In ogni caso essi dovranno avere:

- a) pavimenti e pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali idonei e con intercapedini aerate; tali intercapedini - se su suolo pubblico - devono avere larghezza lorda non superiore a quella del marciapiede e comunque non superiore a metri 1,5 al netto; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm 1;
- b) vespaio ventilato sotto il pavimento e di altezza non inferiore a cm 40.

Ove gli ambienti seminterrati o cantinati debbano essere adibiti ad uso di lavoro o di ritrovo, dovranno corrispondere alle disposizioni vigenti in materia d'igiene del lavoro o dei pubblici ritrovi.

I progetti relativi ai cantinati debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque nel caso in cui la fognatura stradale non permetta un deflusso diretto.

Art. 43 – Coperture

Il manto delle coperture a tetto inclinato potrà essere eseguito con tegole piane, curve, in cotto, con lastre di ardesia naturali od artificiali od anche altri materiali purché approvati dalla Commissione Edilizia.

La pendenza delle falde non dovrà essere inferiore al 30%.

In particolari casi, Il Sindaco potrà prescrivere il tipo di manto. La struttura portante potrà essere in legno od in ferro, ma sarà preferibile, ai fini della difesa antincendio, la struttura in cemento armato.

Non sono ammesse coperture a terrazzo ad esclusione di terrazzini, realizzati allo stesso livello delle mansarde, per una superficie non superiore ad 30% della superficie coperta.

Nelle coperture a tetto dovranno aversi canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%.

Nei locali abitabili, sotto terrazza o sotto tetto dovrà essere costruita una intercapedine parallela alla falda del tetto o alla terrazza. Essa dovrà essere ventilata ed avere altezza non inferiore a cm. 15 ed essere realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato.

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 dallo spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali eccessivamente igroscopici. I tetti, qualunque sia il loro sistema di costruzione debbono essere realizzati in modo tale da escludere qualsiasi spinta orizzontale non equilibrata.

I tetti con struttura portante in legno, se di lunghezza superiore a m 30, devono essere attraversati, possibilmente verso le mezzerie, da un muro di sicurezza contro gli incendi secondo le superficie norme antincendio; gli eventuali vani praticabili posti nel sottotetto saranno separati da tramezzi in muratura; le aperture di comunicazione saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili dovrà essere previsto un agevole accesso al letto per ogni zona compresa fra due muri tagliafuoco.

Gli abbaini dovranno distare almeno m 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco. Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra le singole proprietà.

CAPO III NORME TECNICHE DI IGIENE

Art. 44 - Smaltimento delle acque pluviali

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e delle coperture in genere dovranno essere convogliate al collettore comunale. In ogni caso è vietato dell'acqua sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle pluviali.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro ventiquattro ore, approntare un provvisorio ripario.

La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Art. 45 - Smaltimento delle acque di rifiuto

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto. Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo.

Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.

In ogni caso, lo smaltimento delle acque di rifiuto dovrà essere previsto in conformità della L. n. 319 del 10/5/76 e successive integrazioni. Ogni bocchetta di scarico deve essere provvista di sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale di ispezione con sifone I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiori a cm. 10 nelle discese e cm. 12 nei collettori, e pendenza non inferiore allo 1%.

Art. 46 - Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritiene l'occupazione stessa non contrastante con le esigenze urbanistiche, con il decoro cittadino e non dannosa alla pubblica igiene.

Per l'attraversamento dei marciapiedi da parte dei veicoli allo scopo di entrare negli stabili od uscirne, deve essere richiesta al Comune la costruzione dell'apposito passaggio carraio, che dovrà essere ubicato in modo da non comportare molestia al transito o abbattimento di alberi fiancheggianti il marciapiede.

Non sono permesse luci o prese di arie, di qualsiasi specie, nel suolo pubblico, salvo quanto disposto al precedente articolo 43.

Art. 47 - Camini e scarichi di vapore a gas

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

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

I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile inalterabile al calore.

Ne è vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico e decorativo.

Quando i condotti vengono realizzati all'esterno dei muri devono essere circondati da murature piene o da pareti in cemento armato, o da sistemi prefabbricati equivalenti, opportunamente isolati.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività o provenienti da scarichi di motori ed apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti e ad evitare danni a persone e cose, sia nell'ambiente di lavoro che nel vicinato.

In ogni caso devono essere osservate le norme contro l'inquinamento atmosferico.

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 17 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle norme e regolamenti vigenti in materia di sicurezza e di risparmio energetico.

Art. 48 - Locali per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani - Sacchetti a perdere

In ogni edificio i rifiuti solidi dovranno essere, a cura degli abitanti raccolti negli appositi sacchetti a perdere, i quali dovranno essere riuniti in un ambiente a piano terreno, direttamente accessibile con pareti lavabili e pavimento impermeabile, dotato di scarico con chiusino idraulico, di presa d'acqua, e di accorgimenti anti ratti.

Nel caso in cui gli edifici dispongano di area pertinente e siano accessibili non direttamente dalla via pubblica, tale ambiente potrà essere sostituito da un apposito manufatto da collocare sul

terreno di proprietà in prossimità dell'accesso dalla via pubblica. Il locale o manufatto di raccolta non è da prevedere solo nel caso di edificio monofamiliare.

Art. 49 - Efficacia del vigente Regolamento di igiene

Per quanto riflette le norme igienico sanitarie si fa riferimento a quanto prescritto dal vigente Regolamento di Igiene e Sanità.

TITOLO III STABILITA', SICUREZZA ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Art. 50 - Norme generali di buona costruzione e di prevenzione antincendio

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che le opere - nel suo insieme e negli elementi che le compongono - si comportino soddisfacentemente, sia in termini di sicurezza, resistenza e deformabilità alle azioni esterne che in termini di durevolezza e rispondano alle finalità della loro funzione ed al rispetto dell'ambiente e del decoro.

Per quanto concerne la prevenzione dagli incendi le opere ed i singoli elementi che le compongono devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto delle specifiche leggi e regolamenti vigenti.

Art. 51 - Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per l'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio il rispetto dell'art. 27 della L. 30/3/71 n. 118 e del relativo regolamento di attuazione emanato con DPR n. 384 del 27/4/78, nonché della L. 9/1/89 n. 13 e delle relative prescrizioni tecniche di cui al D.M. n. 236 del 14/6/89.

Art. 52 - Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti

Quando una casa, un muro ed in genere qualunque fabbrica o parte di essa minacci pericolo, i proprietari, i conduttori e gli occupanti sono in obbligo di darne immediatamente denuncia al Comune, e, nei casi di urgenza, provvedere ad un primo tempestivo intervento per allontanare la minaccia.

L'Amministrazione Comunale, ricevuta notizia che un edificio o un manufatto presenti pericolo e che un lavoro sia condotto in modo da destare fondata preoccupazione nei riguardi della pubblica incolumità, dispone i dovuti accertamenti e adotta i provvedimenti di competenza ai sensi dell'art. 69 della L. R. n. 17 del 18/3/1955 sull'ordinamento degli Enti Locali.

TITOLO IV NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 53 - Edifici di uso e interesse collettivo

Gli edifici o parte di essi destinati ad albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone, od aventi particolare destinazione di uso o di interesse pubblico, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate da leggi, regolamenti, prescrizioni di Pubblica Sicurezza e disposizioni sulla prevenzione degli incendi.

Dovrà inoltre curarsi che le autorimesse e le officine risultino attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati, che al macchinario o alla attrezzatura relativa alla lavorazione o alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 54 - Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole

Qualora si tratti di edifici o locali per aziende industriali, commerciali agricole e loro dipendenze, in cui debbono presumibilmente essere addetti più cinque operai, l'interessato dovrà dare notizia all'Ispettorato del Lavoro competente per territorio, per i provvedimenti di sua competenza, in conformità alla legislazione vigente.

I progetti relativi, oltre che alle prescrizioni del presente regolamento dovranno osservare quelle del sopracitato regolamento d'igiene.

Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo, per ogni venti persone e di adeguati spogliatoi e docce.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate dal Comune.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale devono essere corredati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o sedimentabili da eliminare attraverso i liquami, e dei prodotti gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare la contaminazione dei liquami e dell'atmosfera.

Art. 55 - Depositi - Magazzini

I muri avranno intonaci lisci e pitturati; quelli di depositi o magazzini di derrate alimentari dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento.

I pavimenti dovranno essere costruiti in modo da consentire un abbondante lavaggio; il pozzetto di raccolta dell'acqua dovrà essere sempre munito di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione. Si dovrà ottemperare, specie in caso di deposito di genere alimentare, alle norme per la lotta alle mosche.

Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico ogni dieci addetti. I servizi devono essere distinti per sesso e dotati di antibagno.

Art. 56 - Case rurali

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

Le case rurali dovranno corrispondere alle seguenti norme, integrative di quelle dettate dal P.R.G. e dal presente Regolamento:

- a) ogni abitazione deve essere fornita di uno o più locali appositi, atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare; tali locali non possono avere superficie complessiva superiore a 1/5 dell'intero edificio;
- b) è fatto divieto di usare i locali adibiti ad abitazione, anche temporanea, per la conservazione o manipolazione dei prodotti agricoli;
- c) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere di almeno 15 mc. per ogni individuo ospitato, bene asciutti che permettano facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno; detti ricoveri devono avere un servizio igienico (con doccia, vaso, lavabo e bidet) per ogni 10 persone; i servizi igienici devono essere per sesso e devono essere immediatamente contigui ai dormitori;
- d) le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale, da una strada percorribile in ogni periodo dell'anno, di larghezza tale da consentire l'accesso agli autoveicoli;
- e) nelle case coloniche, le porte e le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di vetri, adatte ad impedire l'entrata delle mosche; le stalle, le concimaie, i depositi di materiale putrescibile debbono essere dotati di disinfettanti; le raccolte

di acqua stagnante che siano a distanza minore di 100 metri dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi;

f) il Sindaco, nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire ispezioni dai funzionari e da agenti comunali al fine di constatare l'osservanza delle norme vigenti.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare, oltre le precedenti norme, le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte dell'abitazione, le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la disposizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Art. 57 - Ricoveri per gli animali

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In dette zone non è consentito costruire abitazioni a distanza inferiore a m 30 dai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero al di sopra dei medesimi. Quando non sia assolutamente possibile distanziare l'abitazione, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà consentire la costruzione di case in aderenza ai muri di detti ricoveri, i quali però non potranno comunicare con i locali destinati ad abitazione, né avere aperture, nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazioni a distanza minore di m 3,00 da queste .

La distanza delle abitazioni non dovrà essere inferiore a m 50 per le porcilaie. Per gli allevamenti la distanza minima non potrà essere in ogni caso inferiore a m 200.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali, dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente la dispersione nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato, l'altezza, misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m 3,00. Il dimensionamento e la cubatura dovranno essere conformi a specifici regolamenti imposti dalla normativa vigente per ogni tipo di allevamento.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a vasistas. I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile; inoltre, devono confluire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili collocato fuori del 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 e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeverata. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggando le pareti di colore blu oltre mare ed impiegando eventualmente i moschicidi. le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai ecc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto e non debbono essere in comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre; dovranno inoltre essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti e al deposito ed alla filtrazione del latte, dotate di acqua potabile con pavimenti lavabili, a balza pure lavabili di altezza non inferiore a m 2,00. Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovranno essere allontanati ogni giorno e portati alle apposite concimaie.

Il fienile, nel caso eccezionale che sia stata consentita la continuità nel fabbricato, dovrà essere separato da un muro tagliafuoco di mattoni o calcestruzzo dello spessore non inferiore a cm. 40.

Detto muro dovrà proseguire oltre al manto di copertura per una altezza non inferiore a m 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolare accorgimenti per facilitarne l'aerazione, la tenuta di animali dovrà in ogni caso essere autorizzata dall'Autorità Comunale.

Art. 58 - Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E del P.R.G.. Per la costruzione ed ubicazione delle concimaie e per la tenuta del letame, dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti e quelle particolari che saranno impartite di volta dagli organi competenti.

Le concimaie dovranno essere impermeabili, a distanza non inferiore di quella stabilita per le stalle dalle case di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via e da un livello inferiore all'apertura del pozzo dell'acqua potabile.

La superficie della concimaia deve essere dimensionata secondo le esigenze, il tipo di allevamento ed il carico aziendale, in relazione al periodo di utilizzazione e svuotamento previsti.

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 liquami nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

TITOLO V NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I DISPOSIZIONI RELATIVE AI CANTIERI

Art. 59 - Formazione dei cantieri

Quando debba procedersi alla riparazione od alla costruzione di un'opera edilizia su una via od altro spazio pubblico la zona ove dovrà svolgersi il lavoro deve essere recinta mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza, secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Comunale all'atto del rilascio dell'autorizzazione ad occupare il suolo pubblico. Le recensioni dovranno avere spigoli smussati, essere dotate in ogni spigolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. Le recensioni devono essere realizzate in modo tale da garantire la visibilità agli incroci. Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore ai m 2,50 dal suolo, e dovrà essere costruito in modo da costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

All'ingresso dei cantieri dovrà apporsi una tabella recante l'oggetto dei lavori, i nominativi dei titolari della concessione edilizia, dell'assuntore dei lavori (o del responsabile di cantiere in caso di costruzione in economia), del progettista, del direttore e dell'assistente dei lavori, ed il numero e data di rilascio della concessione stessa.

Nei cantieri dovranno provvedersi idonei servizi igienici per i lavoratori: Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente Regolamento si rinvia alle norme ENPI e alle norme vigenti in materia di impianti ed attrezzature di cantiere e di incolumità e sicurezza del lavoro.

Art. 60 - Sgombero e trasporto dei materiali

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico.

I materiali scaricati debbono essere spianati in modo tale da non lasciare cavità ed altre ineguaglianze che si prestino al ristagno delle acque.

I mezzi impiegati nel trasporto del materiale dovranno essere caricati e condotti in maniera tale che nessuna quantità del materiale medesimo venga sparsa durante il tragitto. Quando si verifichi uno spargimento di materiale sulla pubblica via, il costruttore deve provvedere immediatamente alla completa eliminazione del materiale versato.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra e pulita.

Eventuali lavori di ripristino del suolo stradale e di pulizia dello stesso ove non effettuati dal costruttore saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario

Dette spese, quali risulteranno dalla liquidazione dell'ufficio Tecnico Comunale, dovranno essere rifeuse entro dieci giorni dall'avviso di pagamento.

Il proprietario che interrompa per qualsiasi ragione l'esecuzione dei lavori, deve adottare quelle misure necessarie per l'eliminazione di pericoli per l'incolumità per l'igiene pubblica e per garantire la solidità delle parti costruite ed il decoro cittadino.

Art. 61 - Rimozione degli impianti di cantiere

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione di ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio in danno del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

CAPO II

DISPOSIZIONI RIGUARDANTI IL SUOLO ED IL SOTTOSUOLO PUBBLICO

Art. 62 - Rinvenimenti e scoperte

Oltre a quanto prescritto dalle leggi circa l'obbligo della denuncia all'Autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, tecnologico, archeologico, storico ed artistico, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti e le scoperte che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Analoga segnalazione va fatta in caso di reperimento di ossa umane. Il Sindaco adotta i provvedimenti di legge.

Art. 63 - Lavori nel pubblico sottosuolo

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o collocare conduttore del sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza concessione o autorizzazione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta concessione o autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa e alla prestazione delle garanzie richieste. Il ripristino del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o dell'autorizzazione o per causa di questi, verrà eseguito dal Comune a spese del titolare stesso.

Art. 64 - Installazioni su spazio pubblico

Tutte le installazioni - permanenti o temporanee - su spazio pubblico sono soggette al rilascio di concessione edilizia.

In tali casi il richiedente dovrà allegare alla richiesta l'atto di concessione del suolo in luogo del titolo di proprietà.

Non potranno essere rilasciate concessioni per punti di vendita non compatibili con le previsioni degli strumenti di pianificazione della rete commerciale.

Non potrà essere rilasciata concessione edilizia per impianti - temporanei o permanenti - che non siano dotati di particolari pregi estetici, che siano adibiti a vendita di prodotti maleodoranti che costituiscano intralcio alla circolazione pedonale e veicolare che impediscano o disturbino la visibilità dagli immobili adiacenti e dai veicoli in transito o che nuocciano, comunque, alla sicurezza degli immobili adiacenti.

Art. 65 - Rimozione di opere che occupano spazio pubblico

Il Comune potrà prescrivere per ragioni di pubblico interesse la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti nello spazio sovrastante, quali balconi, gradini, scale e sedili esterni, paracarri, servizi igienici, grondaie, tettoie, sovrappassi, imposte di porte e finestre a piano terreno che aprono verso l'esterno.

TITOLO VI DISPOSIZIONI FINALI - SANZIONI

Art. 66 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di opere occupanti o restringenti le sedi stradali anche se eseguite a termini delle norme vigenti all'epoca della loro costruzione, e fatto salvo il diritto dell'indennità spettante ai proprietari.

Art. 67 - Sanzioni per manomissione di opere pubbliche

E' severamente proibito manomettere le opere pubbliche (strade, fognature acquedotti, ecc.) per qualsiasi motivo e ragione, senza la preventiva autorizzazione comunale ed il versamento di congruo deposito cauzionale da stabilirsi dagli uffici competenti I trasgressori saranno perseguiti a norma di legge.

Art. 68 - Disposizione finale

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicano le leggi e i regolamenti vigenti in materia.