

NORME DA INTEGRARE CON LE MODIFICHE APPORTATE DAL D.D.G. condizionato n° 272 del 23 novembre 2012

INDICE

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I

NORME PRELIMINARI

- Art. 1 Contenuto e limiti del regolamento edilizio pag... 1
- Art. 2 Richiami e disposizioni generali di legge pag... 1
- Art. 3 Attribuzioni del Sindaco pag... 1
- Art. 4 Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia pag... 1
- Art. 5 Opere per servizi pubblici pag... 3

CAP. II

MODALITA' PER COSTRUIRE

- Art. 6 Opere soggette a concessione edilizia pag... 4
- Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione pag... 4
- Art. 8 Opere eseguibili senza concessione o autorizzazione pag... 5
- Art. 9 Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione pag... 5
- Art. 10 Lavori eseguibili di urgenza pag... 5
- Art. 11 Domanda di concessione edilizia pag... 5
- Art. 12 Documentazione a corredo delle domande - progetto e allegati - pag... 6
- Art. 13 Procedure per il rilascio della concessione edilizia pag... 7
- Art. 14 Rilascio della concessione edilizia pag... 8
- Art. 15 Silenzio-Assenso nel rilascio della concessione edilizia pag... 8
- Art. 16 Contributi per il rilascio della concessione edilizia pag... 9
- Art. 17 Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione pag.. 9
- Art. 18 Richiesta di concessione edilizia in variante pag... 10
- Art. 19 Responsabilità pag... 11
- Art. 20 Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione pag... 11
- Art. 21 Comunicazione pag... 11
- Art. 22 Cambio di destinazione d'uso degli immobili pag... 11
- Art. 23 Lottizzazione di aree pag...12
- Art. 24 Piani di lottizzazione e Piani particolareggiati pag...13
- Art. 25 Vincolo di non edificabilità pag...14

CAP. III

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 26 Comunicazione dell'inizio dei lavori pag...15
- Art. 27 Inizio dei lavori pag...15
- Art. 28 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni pag...15
- Art. 29 Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità pag...15
- Art. 30 Allaccio alla rete idrica comunale pag....16 2

TITOLO 2

DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. I

Edificazione lungo le strade

Art. 31 Definizione e classificazione delle strade pag....17

Art. 32 Atti vietati pag....17

Art. 33 Fasce di rispetto stradale pag....18

Art. 34 Fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato in relazione all'edificabilità pag....18

Art. 35 Fasce di rispetto dentro il centro abitato in relazione all'edificazione pag....18

TITOLO 3

DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

CAP. I

Prescrizioni igienico – edilizie

Art. 36 Salubrità del terreno pag....19

Art. 37 Isolamento dall'umidità pag.... 19

Art. 38 Isolamento termico pag....20

Art. 39 Isolamento fonico pag....20

Art. 40 Modalità di scarico delle acque pag....20

Art. 41 Impianto idrico pag....20

Art. 42 Impianto elettrico pag....21

Art. 43 Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni pag...21

Art. 44 Impianti per le lavorazioni insalubri pag....21

Art. 45 Impianti speciali pag...21

CAP. II

Prescrizioni antincendio

Art. 46 Centrale termica a combustibile liquido pag...22

Art. 47 Autorimesse pag...22

Art. 48 Nulla osta dei Vigili del Fuoco pag...23

Art. 49 Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto pag...23

Art. 50 Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento pag...23

Art. 51 Rinvio a Leggi particolari pag...23

CAP. III

Modalità di esecuzioni

Art. 52 Calcolo del volume edilizio pag....24

Art. 53 Misura della superficie coperta pag....24

Art. 54 Distacchi su strada pag....24

Art. 55 Edifici prospicienti su diverse strade pag....25

Art. 56 Parametri edilizi pag....25

Art. 57 Definizione di elementi edilizi pag....27

Art. 58 Interventi edilizi pag....28

Art. 59 Planivolumetrico pag....31

Art. 60 Definizioni relative alla composizione degli alloggi pag....32

Art. 61 Cortili chiostrine ed intercapedini pag....33

Art. 62 Spessore dei muri esterni pag....33

Art. 63 Materiali pag...33 3

Art. 64 Fasi del lavoro di costruzione edilizia pag....34

Art. 65 Opere di urbanizzazione pag....34

CAP. IV

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'“ABITABILITA” O AGIBILITA”

Art. 66 Classificazione dei locali pag....35

Art. 67 Caratteristiche dei locali pag....36

Art. 68 Classificazione dei piani pag....38

Art. 69 Soffitti inclinati e soppalchi pag....38

Art. 70 Piani seminterrati pag....38

Art. 71 Piani interrati pag....38

Art. 72 Sottotetti pag....39

CAP. V

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA” GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 73 Prescrizioni e norme riguardanti l'“eliminazione delle “barriere architettoniche” pag....39

CAP. VI

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 74 Norme di buona costruzione pag....40

Art. 75 Zoccolature pag....40

Art. 76 Opere in aggetto su strada pubblica pag...40

Art. 77 Intercapedini pag...41

Art. 78 Coperture pag...41

Art. 79 Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati pag...41

Art. 80 Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili pag...42

Art. 81 Marciapiedi e porticati pag...42

Art. 82 Recinzioni pag...42

Art. 83 Casette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua pag....43

Art. 84 Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo pag....43

CAP. VII

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'“ASSETTO URBANO

Art. 85 Aspetto e manutenzione degli edifici pag...44

Art. 86 Tinteggiature e rivestimenti pag...44

Art. 87 Antenne radiotelevisive pag...44

Art. 88 Decoro e arredo urbano pag...45

Art. 89 Mostre, vetrine e insegne in genere pag...45

Art. 90 Tende aggettanti al suolo pubblico pag...47

Art. 91 Presentazione dei progetti per la targhe, le insegne e le tende aggettanti
sul suolo pubblico pag...47

Art. 92 Tabelle e numeri civici pag...47

Art. 93 Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale pag...48

Art. 94 Rinvenimento di opere di pregio artistico e storico pag..48

Art. 95 Zone verdi e parchi pag..48

Art. 96 Parcheggi pag..49 4

CAP. VIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI

Art. 97 Norme edilizie pag. 51

Art. 98 Norme igieniche pag. 51

Art. 99 Impianto di riscaldamento ed acqua calda pag. 52

Art.100 Manutenzione delle abitazioni rurali pag. 52

Art.101 Collegamenti alla viabilità pag. 52

Art.102 Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti pag. 52

Art.103 Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità pag. 53

Art.104 Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni pag. 53

Art.105 Stalle e concimaie pag. 54

CAP. IX

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art.106 Segnalazione recinzione ed illuminazione della zona dei lavori pag. 55

Art.107 Scarico dei materiali – Demolizioni – pulizia delle strada adiacenti ai cantieri pag. 55

Art.108 Responsabilità degli esecutori d'opere pag. 56

Art.109 Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico pag. 56

TITOLO 4

DISPOSIZIONI FINALI

CAP. I

CONTROLLI E REPRESSIONI DEGLI ABUSI

Art.110 Attività di vigilanza. Organo competente e modalità pag. 57

Art.111 Provvedimenti pag. 57

Art.112 Sanzioni penali pag. 57

Art.113 Divieto di allaccio a pubblici servizi pag. 57

Art.114 Parchi agricoli periurbani pag. 58

Art.115 Tutela della vegetazione pag. 59

Art.116 Disegni esplicativi per assegni di quota – allineamenti stradali – passaggi
Pedonali – passerelle ed altro pag. 59 5

TITOLO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Ogni attività, anche se temporanea, che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalle relative Prescrizioni esecutive.

Art. 2

Richiami e disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del C.C. che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento Edilizio, si intendono applicate le vigenti disposizioni di legge in materia.

Art. 3

Attribuzioni

Responsabile Dipartimento Urbanistica:

a) convoca e presiede la Commissione edilizia anche se eventualmente integrata;

b) propone al Consiglio Comunale i piani di Lottizzazione e quelli particolareggiati dello strumento urbanistici vigenti, gli eventuali programmi pluriennali;

c) custodisce il registro delle concessioni edilizie e quello relativo all'inizio dei lavori per nuove costruzioni in zona sismica;

d) esercita ogni altro potere a lui demandata da leggi e regolamenti.

Sindaco

e) ha facoltà, soltanto per gli edifici pubblici e previa deliberazione del Consiglio Comunale, di chiedere all'Assessore Regionale competente, il nulla osta, di cui alla Legge 1357 del 1955 per il rilascio delle Concessioni in deroga ai limiti ordinari di altezza e di distanza, sempre che essi rispettino i rapporti: altezza/distacchi (dagli edifici e dai confini);

f) esercita ogni altro potere a lui demandata da leggi e regolamenti.

Art. 4

Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia costituisce l'organo ordinario di consulenza dell'Amministrazione Comunale in materia edilizia e, pertanto, dovrà esprimere parere:

a) sui progetti dei piani regolatori o particolareggiati, sui piani di lottizzazione e varianti;

b) sui progetti di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni di qualsiasi edificio esistente pubblico o privato;

c) sui monumenti di qualsiasi genere da erigere nelle vie, piazze ed altre località pubbliche, e sui progetti di cappelle e monumentini nel cimitero comunale;

- d) sulle decorazione dei prospetti;
- e) sui progetti di trasformazione delle facciate dei fabbricati prospicienti sui suoi pubblici;
- f) sulle proposte di nuovi regolamenti edilizi o di modifiche al presente regolamento;
- g) su tutte le altre questioni per le quali, giusta il presente regolamento, è richiesto il parere della Commissione.

Il Responsabile Dipartimento Urbanistica, inoltre potrà richiedere il parere della Commissione su qualunque progetto o questione che possa comunque interessare l'edilizia e l'estetica cittadina.

Il Responsabile Dipartimento Urbanistica, inoltre, potrà richiedere il parere della Commissione su qualunque progetto o questione, che possa comunque interessare l'edilizia e l'estetica cittadina.

Della Commissione Edilizia fanno parte:

1) Il Sindaco, che la presiede, o un suo delegato;

2) Il dirigente della Ripartizione Urbanistica che la convoca, o un suo delegato;

3) Un dirigente medico nominato dall'AUSL competente per territorio;

4) Un Ingegnere con almeno dieci anno di iscrizione, tra gli iscritti all'Ordine Professionale della provincia di Catania;

5) Un Architetto con almeno dieci anni di iscrizione, scelto tra gli iscritti all'Ordine professionale della Provincia di Catania;

6) Un Geometra con almeno dieci anni di iscrizione, scelto tra gli iscritti al Collegio dei geometri della Provincia di Catania;

7) Un perito Industriale scelto tra gli iscritti all'Ordine dei periti della Provincia di Catania;

8) Un maestro muratore residente ed esercente a Trecastagni

9) Un Geologo con almeno dieci anno di iscrizione, scelto tra gli iscritti all'Ordine dei Geologi professionale della provincia di Catania;

Fanno parte della Commissione Edilizia i componenti previsti dalla Legge Regionale n.21 del 1998.

I membri di cui ai numeri 4 - 5 - 6 - 7 e 8 non sono immediatamente rieleggibili. Quando debbono essere esaminati problemi di natura urbanistica la predetta Commissione potrà essere integrata da due esperti di urbanistica, Ingegneri e/o Architetti, nominati dal Dirigente della Ripartizione Urbanistica, non immediatamente rieleggibili.

La Commissione edilizia esprime parere su tutti i problemi inerenti a:

a) Le domande di delimitazione dei piani di lottizzazione e di approvazione degli stessi;

b) Gli schemi di convenzione da stipulare tra privati e Amministrazione Comunale;

c) Qualsiasi opera di natura urbanistica, compreso l'esame di eventuali piani pluriennali e di quelli particolareggiati;

d) Su particolari implicazioni geologiche dei progetti sul territorio.

Tutti i componenti elettivi della C.E.C. durano in carica cinque anni. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado di altro componente, l'adottato e l'adottante.

Qualora qualcuno dei membri elettivi cessi dall'ufficio nel corso del quinquennio, il Sindaco provvederà alla sua sostituzione. Il sostituto rimarrà in carica fino alla scadenza del quinquennio.

Il componente che si assenta ingiustificatamente per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto d'ufficio.

Il parere della Commissione Edilizia, espresso a maggioranza dei presenti, deve essere verbalizzato in apposito registro così come eventuali motivi di divergenza tra i suoi componenti. Detto parere, pur se obbligatorio, non è vincolante per l'Amministrazione.

Funge da Segretario della Commissione Edilizia, designato dal Dirigente Dipartimento Urbanistica, un dipendente dell'Ufficio Tecnico del Comune, che redige i verbali e li firma insieme al presidente e a tutti i componenti presenti alla seduta, provvede altresì ad apporre su una copia dei disegni di progetto la dicitura "Elaborato del progetto per il quale la Commissione Edilizia ha espresso parere _____ nella seduta del _____"

Verbale n. _____, " con la data e il visto del Presidente o suo delegato - del Capo servizio o suo delegato - del componente anziano e del Segretario verbalizzante. 7

Resta nella facoltà del Presidente della Commissione di conferire ai singoli membri l'incarico di riferire sui progetti portati all'esame della Commissione.

Alle riunioni della Commissione non può partecipare, pena la nullità del parere della stessa espresso, il componente che sia autore od abbia interesse al progetto in discussione od alla sua esecuzione; l'osservanza di questa prescrizione deve essere resa nota nel verbale della seduta.

Le richieste di parere alla Commissione Edilizia sono fatte dal Dirigente Ripartizione Urbanistica, previo parere dell'ufficiale sanitario del Comune, sulla base di un rapporto scritto dal Capo del settore Urbanistica del Comune. Il rapporto scritto deve contenere la dichiarazione del funzionario estensore che il progetto rimesso in esame alla Commissione Edilizia è conforme alle norme di Legge o su norme regolamentari.

Per l'esame dei progetti di variante in corso d'opera, opere pubbliche e di edilizia residenziale convenzionata o sovvenzionata, il parere della Commissione Edilizia può essere acquisito con priorità su altri progetti.

A tutti i partecipanti delle riunioni della C.E.C. verrà corrisposto un gettone di presenza di eguale valore ai gettoni di presenza dei componenti delle commissioni consiliari;

Art. 5

Opere per servizi pubblici

Le opere per servizi pubblici devono essere realizzate conformemente alle destinazioni di Piano.

E' fatto obbligo agli organi comunali, ciascuno per le proprie competenze, di motivare congruamente circa l'impossibilità, di una realizzazione delle opere comunali in conformità alle destinazioni di Piano, in tale evenienza è possibile fare ricorso alle procedure di variante. 8

CAP. II

MODALITA' PER COSTRUIRE

Art. 6

Opere soggette a Concessione Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Agosto 1985, n. 37, partecipa agli oneri ad essa relativi ai sensi della Legge 28.Gennaio 1977, n. 10 e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione edilizia rilasciata dal Dirigente del settore urbanistica.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori appresso elencati:

- 1) Nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali sia con l'uso di prefabbricazione totale o parziale.
- 2) Demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- 3) Ampliamenti e sopraelevazioni;
- 4) Opere di ristrutturazione;
- 5) Costruzione di impianti produttivi e relative attrezzature;
- 6) Realizzazione da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti attrezzature e opere pubbliche di interesse generale;
- 7) Esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione di strumenti urbanistici.

Art.7

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente, previo parere dell'ufficio Tecnico Comunale e del medico del servizio di Igiene Pubblica della A.U.S.L. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 Agosto 1985, n. 37:

- 1) Il cambio di destinazione d'uso degli immobili ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 37/85;
- 2) Variante interne;
- 3) Gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
- 4) Le opere costituenti pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 5) Le occupazione di suolo mediante il deposito di materiale o esposizioni di merci a cielo libero;
- 6) Le demolizioni;
- 7) L'escavazione di pozzi e di strutture ad essi connesse;
- 8) La costruzione di recinzioni ad eccezione di quella dei fondi rustici;
- 9) La costruzione di strade interpoderali o vicinali;
- 10) I rinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione, di cave e torbiere.

Le autorizzazioni per le opere di cui sopra , da eseguirsi su immobili gravati dai vincoli di cui al D.L. 29 Ottobre 1999 n. 490, ex leggi 1 Giugno 1939, n. 1089, e 29 Giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinate al Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA. competente per territorio.

Art.8

Opere eseguibili senza autorizzazione o concessione 9

Le opere eseguibili senza concessione o autorizzazione, ma previa comunicazione al Sindaco, sono le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, nè aumento delle superfici utili e del numero di unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche degli immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A".

Non viene considerato aumento di superficie utile o di volume nè modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o di balconi con strutture precarie non prospicienti su pubblica via o piazza.

Art 9

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono:

- 1) Manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 20 della L.R. 27 Dicembre 1978, n.71;
- 2) Recinzione di fondi rustici;
- 3) Strade poderali;
- 4) Opere di giardinaggio;
- 5) Risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
- 6) Costruzione di serre;
- 7) Cisterne e opere connesse interrate;
- 8) Opere per lo smaltimento di acque piovane;
- 9) Opere di presa e distribuzione, di acqua di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art 10

Opere eseguibili d'urgenza

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

Art 11

Domanda per ottenere la concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno essere esplicitamente menzionati;

- a) L'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) L'elezione di domicilio nel Comune, da parte del proprietario;
- c) L'impegno di nominare prima del rilascio della Concessione edilizia il direttore dei lavori. Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali che abilitano all'esercizio della professione

Art 12

Documentazione a corredo delle istanze: Progetto e allegati

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

a) Titolo di proprietà in originale o copia autenticata;

b) Stralcio Catastale rilasciato dall'Ufficio Del Territorio di Catania in data non antecedente a mesi tre dalla richiesta;

c) Relazione tecnica dove viene descritto il tipo di intervento e la tipologia dei materiale da usare oltre al

tipo di struttura portante che verrà usata;

d) Allegato tecnico uno dove sono compresi:

1. Stralcio corografia in scala 1:25.000 con evidenziata la zona oggetto di intervento;

2. Stralcio Strumento urbanistico con evidenziato il lotto oggetto di intervento;

3. Stralcio Strumento di attuazione (se previsto) con evidenziato il lotto oggetto di intervento;

4. Stralcio Catastale in scala 1:2000 con evidenziato il lotto oggetto di intervento;

5. Stralcio aereofotogrammetrico in scala 1:2000 con evidenziato il lotto oggetto di intervento;

6. Piano Quotato in scala 1:200 del terreno naturale facendo riferimento ai terrazzamenti esistenti, esteso anche ai lotti limitrofi per una profondità non inferiore a mt. 5,00 ed agli edifici esistenti nei lotti

limitrofi e nel lotto oggetto di intervento, indicando la quota di imposta degli stessi e l'altezza allo quota di gronda. Inoltre dovrà essere indicata in tratteggio la sagola del nuovo edificio. Dovrà essere indicata anche la larghezza della sede stradale ed eventuale presenza di marciapiede e passi carrabili e pedonali;

7. Piano Quotato come sopra indicato con il terreno sistemato e la sagoma del nuovo edificio, rampe di accesso al piano interrato, terrazzamenti nuovi e vecchi etc.

8. Planimetria del lotto in scala 1:200 con ubicata la nuova costruzione indicante la distanza dai confini

del lotto e dagli edifici interni allo stesso lotto e quelli nei lotti limitrofi. Nella planimetria dovrà essere indicato se i lotti limitrofi non sono edificati o edificati ad oltre mt. 5,00 e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive.

9. Profili urbanistici del lotto in scala 1:200 nei due sensi ortogonali di massima pendenza posti al centro dell'edificio o comunque se trattasi di edifici con sagome particolare su indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. I profili dovranno contenere la linea e quote del terreno esistente e la linea e quote del terreno sistemato. La linea del terreno naturale dovrà essere più marcata rispetto alla linea del terreno sistemato.

10. Calcolo analitico della superficie coperta dei vari piani con sagome piani in scala 1:200 riportante le misure dei vari lati dell'edificio;

11. Calcolo analitico delle volumetrie dei vari piani;

12. Dati tecnici: Superficie terreno - Superficie Coperta – Volume Interrato – Volume Fuori Terra – Rapporto di Copertura – Densità Edilizia – Superficie da Vincolare a Parcheggio.

e) Allegato tecnico due dove sono comprese:

1. Pianta in scala 1:100: Pianta piano interrato – Pianta piano terra con la sistemazione a terra riportante tutte le quote altimetriche del terreno oggetto di edificazione e dei lotti limitrofi, il tipo di rifiniture di passetti, rampe, aree libere etc. – Pianta Piano Primo – Pianta Copertura. Le Pianta dei tre piani dovranno essere quotate all'interno e riportare la destinazione d'uso dei vari ambienti e lo spessore dei tamponamenti e delle tramezzature;

f) Allegato tecnico tre dove sono comprese:

1. Prospetti in scala 1:100: Nord – Sud – Est ed Ovest; Sezione longitudinale e trasversale possibilmente in corrispondenza della scala interna con l'indicazione dell'altezza minima dei vari piano e lo spessore

dei solai, oltre la pendenza delle falde del tetto e l'altezza massima alla quota di gronda misurata dalla quota d'imposta;

g) Allegato tecnico quattro dove è compreso:

1. Disegno schematico della recinzione con indicati i tipi di materiale da utilizzare.

h) Allegato tecnico cinque dove è compreso:

1. Calcolo, dimensionamento, schema ed ubicazione del sistema di smaltimento dei reflui.

i) Documentazione panoramica del lotto o fabbricati oggetto di intervento. Se trattasi di lotti di particolare estensione le riprese fotografiche dovranno essere indicate anche su planimetria.

j) Relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche;

k) Dichiarazione sul rispetto del rapporto aereoilluminante dei vani abitabili;

1) Dichiarazione sulla necessità o meno del progetto sugli impianti (elettrico etc.)

m) Richiesta autorizzazione provvisoria allo scarico;

n) Dichiarazione sul rispetto delle distanze da eventuale aree boschive (solo zone agricole);

o) Certificazione notarile sull'inesistenza o meno di vincoli urbanistici (area a parcheggio, destinazioni d'uso, lotto di pertinenza precedente).ù

p) Relazione idrogeologica;

Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche. Deve inoltre essere prodotto calcolo volumetrico del materiale di rifiuto proveniente dagli scavi e dalle demolizioni che dovrà essere conferito presso discarica autorizzata.

L'Ufficio Tecnico Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché studio geologico, fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà indicare la superficie, interna o esterna dell'edificio, in cui è ubicato il parcheggio privato ai sensi della Legge 24 marzo 1989 n.122.

Le tavole tecniche riproducenti i disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x cm.29,7, saranno presentati in copie eliografiche o similari in tavole uniche.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati saranno indicate in grigio scuro le demolizioni e gli scavi e in grigio chiaro le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni sopra riportate valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati.

Nei progetti non dovranno essere usati colori ma diverse tonalità di grigio e dovranno essere presentati nei formati di cui sopra con copie eliografiche intere con testata iniziale in cui viene indicato l'oggetto ed il contenuto.

Art 13

Procedure per il rilascio della concessione edilizia

Ai sensi della L.R. 31 maggio 1974 n. 17, l'Amministrazione comunale è tenuta a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro 60 giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato complete degli allegati.

L'ufficio comunale competente all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia ne rilascia attestato di ricevimento nel quale verrà indicato, all'interessato, il nominativo del responsabile del procedimento.

Nei successivi trenta giorni dal ricevimento della domanda l'ufficio comunale competente richiede eventuali integrazioni documentali. Dalla data di acquisizione della documentazione integrativa decorrono centoventi giorni per il rilascio della concessione edilizia.

Il responsabile del procedimento entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia per l'esame e l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni. 12

Art 14

Rilascio della concessione edilizia

Il Dirigente del settore urbanistica adotta il provvedimento finale di rilascio o di diniego della concessione edilizia entro i successivi trenta giorni dalla data del parere reso, ai sensi del precedente art. 13 del presente Regolamento Edilizio, dalla Commissione Edilizia.

Qualora la Commissione Edilizia non dovesse rendere il parere nei termini fissati dal precedente art. 13, provvederà il dirigente sulla scorta della proposta motivata dal responsabile del procedimento.

Il rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori relativi alla domanda di cui al precedente art.11 del presente Regolamento, è in ogni caso subordinato all'acquisizione di tutti gli altri pareri necessari relativi agli eventuali vincoli urbanistici che gravassero sull'area oggetto dell'intervento resi dall'Ufficio del genio Civile, dalla Soprintendenza BB.AA.CC., dall'Ispettorato Forestale ecc., nonché all'obbligo di conferire i materiali provenienti da demolizioni in apposite discariche per inerti regolarmente autorizzate.

Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, qualora la Concessione edilizia sia data rilasciata "a condizione che venga esibito uno dei pareri di cui sopra", è necessario presentare al competente ufficio comunale copia del progetto vistato dall'Ente interessato al fine di verificare la rispondenza al progetto allegato alla Concessione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato all'osservanza delle modalità previste dagli artt. 5 e 6 della legge 28 Gennaio 1977, n.10 che determina gli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

In particolare per ottenere il rilascio di detta concessione, bisogna provvedere a completare la documentazione con:

- 1) - L'attestazione di versamento alla Tesoreria Comunale dei contributi di cui alla sopracitata legge;
- 2) - L'atto di vincolo permanente sulle aree destinate a parcheggio privato, la destinazione d'uso e il lotto di pertinenza, da registrarsi nei modi di legge, con le spese ed oneri a carico del concessionario.
- 3) Nomina del direttore dei Lavori;

Art 15

Silenzio-assenso nel rilascio della concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 2, comma 5° della L.R. 31 Maggio 1994, n. 17, la domanda di concessione edilizia, si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato di diniego.

Il titolare della concessione edilizia, nel caso in cui maturi il silenzio-assenso può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco - previo versamento alla tesoreria del Comune degli oneri concessori calcolati in via provvisoria in base ad una perizia giurata del progettista o del direttore dei lavori, che verranno eventualmente conguagliati sulla base delle determinazioni degli uffici comunali. Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla vigente normativa. 13

Con la stessa perizia il direttore dei lavori elenca i vincoli che gravano sull'immobile oggetto della concessione ed i pareri da acquisire dai rispettivi Enti che rilasciano i nulla osta per i vincoli medesimi. Con la medesima perizia il direttore dei lavori descrive lo stato di fatto relativo all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla Legge 29 Settembre 1964, n. 847.

Ai sensi dell'art. 2, comma 9°, della L.R. 31 Maggio 1994, n. 17 le autorizzazioni, pareri e nulla osta relativi alle opere oggetto della concessione edilizia di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti ed in ogni caso, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 30 Aprile 1991, n. 10.

I termini decorrono indipendentemente uno dall'altro.

Nel caso di applicazione del silenzio assenso, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione assentita con il silenzio assenso, il Dirigente provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita con il silenzio - assenso e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Art 16

Contributi per il rilascio della concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato:

- a) - Al costo di costruzione da determinarsi con i criteri dell'art. 5 della stessa Legge;
- b) - Al costo di costruzione da determinarsi con i criteri dell'art. 6 della ripetuta Legge 28 Gennaio 1977 n.10, e con le indicazioni del D.M. 10 Maggio 1977.
- c) - Ai diritti di segreteria.

Il pagamento degli oneri sopra indicati potrà avvenire anche rateizzato con modalità fissate dal Consiglio Comunale. Non sarà comunque rilasciato il certificato di abitabilità e/o agibilità e saranno diffidati gli Enti erogatori di servizi dal procedere ad allacci di utenze nella nuova costruzione alle loro reti fino a quando non risultano acquisite alle casse comunali tutte le somme dovute dal concessionario.

Art 17

Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione edilizia

La Concessione edilizia viene sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e dei regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione edilizia è valida esclusivamente per l'immobile per il quale è rilasciata e ne è titolare il proprietario o persona o Ente che ne abbia titolo.

In caso di trasferimento dell'immobile, gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a volturare la Concessione edilizia alla nuova ditta proprietaria fermo restando il periodo di validità della stessa.

Nella Concessione saranno indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno, alla scadenza del quale, se le opere non risultano iniziate, la relativa concessione è automaticamente decaduta. L'inizio dei lavori sarà comunicato per iscritto dal concessionario e dal Direttore dei lavori.

La concessione edilizia decade altresì quando; 14

- 1) 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 la prescritta comunicazione al Sindaco;
- 2) La concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- 3) Il titolare della Concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la nuova concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo per la ultimazione può essere concesso esclusivamente in considerazione delle sue particolari caratteristiche tecnico - costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora le opere non siano ultimate nel termine stabilito, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardarli durante l'esecuzione, lo stesso concessionario potrà avanzare, entro il periodo di validità della concessione, istanza tendente ad ottenere la proroga del termine di ultimazione, solo se risultano da una perizia tecnica giurata l'avvenuta realizzazione delle strutture essenziali.

Il Dirigente, sentito il parere della Commissione edilizia, con suo provvedimento motivato, concederà la proroga per un periodo non maggiore di anni due dalla data di scadenza della concessione.

L'istanza per la proroga del termine dei lavori sarà presa in considerazione anche senza il rinnovo della documentazione per il rilascio della concessione edilizia ed il suo accoglimento non darà luogo per il concessionario a nuovi oneri per gli effetti prodotti dai successivi articoli. Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito, lo stesso concessionario potrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte da ultimare.

L'istanza sarà presa in considerazione sulla base della documentazione presentata per il rilascio della concessione con termine di ultimazione dei lavori non maggiore di tre anni dalla data di rilascio, per la parte di opere non ultimate.

Il rilascio della nuova concessione darà luogo, per la parte non ultimata, al pagamento degli oneri determinati ai sensi della Legge 28 Gennaio 1977, n.10.

Art 18

Richiesta di concessione edilizia in variante

I lavori per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni riportate nella stessa concessione.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto approvato relativamente alla struttura, alla distribuzione e destinazione dei locali o ai prospetti degli edifici, deve essere richiesta apposita concessione edilizia in variante entro i termini e modi di legge.

La richiesta di tale concessione deve essere corredata dal progetto di variante, redatto con le modalità indicate nel precedente articolo 14.

Si intende per variante qualsiasi opera che varia la superficie del lotto, il volume complessivo dell'edificio, di questi ne modifica l'ubicazione all'interno del sedime indicato per la realizzazione dell'opera, la struttura portante, la distribuzione e la destinazione d'uso dei locali, l'estetica e la destinazione d'uso delle pertinenze.

Le opere in variante non potranno comunque essere eseguite prima del rilascio della concessione anche se abbiano già conseguito il parere favorevole della Commissione edilizia, ad eccezione delle varianti interne e delle varianti in corso d'opera contemplate dalla vigente normativa 15

Art 19

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili - nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di propria competenza - dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità di esecuzione prescritti nella concessione edilizia.

Art 20

Domanda e documentazione per ottenere la concessione

Chiunque intende richiedere l'autorizzazione per gli interventi di cui al precedente articolo 7 deve presentare al Sindaco domanda in carta bollata sottoscritta dal richiedente con l'indicazione del proprio indirizzo. Nella domanda dovranno risultare:

1. L'impegno di osservare tutte le norme del presente Regolamento edilizio e delle leggi vigenti;
2. L'elezione del domicilio nel Comune da parte dei richiedenti;

A corredo della domanda deve essere di norma la seguente documentazione:

- a) Planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
- b) Almeno una sezione verticale quotata secondo la linea di maggiore importanza o di massima presenza;
- c) Relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica) e scarichi (acque meteoriche, nere ecc.), nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici quali vie e piazze.

La domanda di autorizzazione si intende favorevolmente accolta qualora il Dirigente o il Responsabile non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa.

Art 21

Comunicazione

Le opere di cui al precedente articolo 8 sono soggette ad una comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica che descriva dettagliatamente tutte le opere da realizzare e i materiali da utilizzare, la dichiarazione che le stesse sono conformi alle vigenti disposizioni igienico - sanitarie e la non compromissione della stabilità del fabbricato.

Art 22

Cambio di destinazione d'uso degli immobili

Nei casi previsti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale relative alle specifiche zone omogenee delimitate dallo stesso, è consentita la variazione di destinazione d'uso degli immobili purchè detta variazione sia compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo. La variazione della destinazione d'uso - ove consentita - è autorizzata dal Dirigente, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 10 Agosto 1985 n. 37, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, dell'Ufficio Sanitario e previo conguaglio del contributo, di concessione se dovuto e previo atto di vincolo della nuova destinazione d'uso.

Art 23

Lottizzazione di aree 16

I piani di lottizzazione devono essere redatti nel rispetto delle prescrizioni , di cui alla Legge Regionale 27.12.1978,n.71 e delle norme contenute nella circolare dell'Assessorato del territorio e dell'Ambiente n.2/79 del 3.12.1979 e della Legge Regionale 30.04.91 n.15.

L'autorizzazione di lottizzare viene rilasciata dal Comune nel rispetto della Circolare del Territorio e dell'Ambiente n. 2/79 del 3.2.79.

Il progetto del piano di lottizzazione determina i limiti degli isolati ,o aliquota di essi, e provvede all'identificazione delle aree ai sensi delle leggi vigenti.

L'esecuzione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è a totale carico dei proprietari proponenti.

E' facoltà del Comune ,in sede di esame dei piani di lottizzazione presentati per l'approvazione, coordinare detti piani tra loro ovvero coordinare i nuovi piani proposti con altri piani già approvati.

I piani di lottizzazione devono essere presentati al Sindaco da parte dei proprietari delle aree interessate ai piani stessi. I firmatari di tali piani sono responsabili nei confronti di tutti gli aventi diritto al suolo oggetto del piano.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da professionisti laureati ed abilitati e sono costituiti dagli elaborati necessari per indicare i contenuti alle lettere a), b) ,c), d) e g) dell'art.9 della L.R:71/78;

a) stralcio della planimetria dello strumento urbanistico operante, interessante la zona che si propone di lottizzare, stralcio corografia in scala 1:25.000, stralcio Catastale in scala 1:2000, stralcio aereofotogrammetrico in scala 1:2000. Nei vari stralci deve essere evidenziato l'area oggetto di intervento.

b) planimetria in scala non inferiore ad 1:200, con le quote planoaltimetriche dello stato attuale facendo particolare attenzione ai terrazzamenti ed alle quote dei terreni limitrofi; in essa devono essere indicati gli edifici esistenti con la relativa volumetria, le alberature di alto fusto, i confini precisi dei lotti con indicazione dei relativi proprietari, la delimitazione degli isolati contigui (e quelli) oggetto del piano. In detta planimetria vanno inseriti in tratteggio i nuovi fabbricati da insediare;

c) planimetria in scala non inferiore ad 1:200, con l'indicazione delle sagome degli edifici da costruire , la sistemazione esterna del terreno libero con quote planoaltimetriche e la sistemazione dei fabbricati eventualmente da conservare, la precisa volumetria di essi i nuovi confini dei lotti, le nuove destinazioni dei vari elementi, i lotti quotati e il calcolo analitico delle aree ,le sagome dei fabbricati quotati , evidenziando i distacchi dai confini ,dalle strade e tra i fabbricati;

d) grafici con profili regolari che fissino chiaramente la volumetria di tutti gli edifici in scala 1:200;

e) elenco dei proprietari interessati alla sistemazione;

f) eventuali grafici ed elenchi relativi alla nuova attribuzione delle aree ai nuovi proprietari;

g) planimetria quotata e calcolo analitico delle superfici da cedere per opere di urbanizzazione primaria;

h) schema di convenzione fra gli interessati , ove sia necessario;

i) planimetria con individuazione dei vincoli paesaggistici monumentali, archeologici, sismici ,idrogeologici, ecc. Che gravano sull'area oggetto della richiesta;

j) studio geologico.

Sono a carico dei proprietari gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi . La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni. Chiunque esegua opere di urbanizzazione del terreno deve previamente ottenere il rilascio di apposita concessione edilizia.

Art.24

Piani di lottizzazione e Piani Particolareggiati.

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, e a verde pubblico od a parcheggi. 17

Per gli insediamenti residenziali , nell'ambito dei Piani di lottizzazione e dei Piani Particolareggiati, i rapporti massimi di cui all' art. 17 - penultimo comma - della Legge n. 765 del 1967 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante ,insediato o da insediare , la dotazione minima di mq.18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive , a verde pubblico o a parcheggio , con esclusione degli spazi destinate alle sedi viarie ,secondo le prescrizioni del P.R.G.

Di tale dotazione minima ,mq 2 devono essere destinati ad attrezzature di interesse comune , religiose, culturali, sociali ,assistenziali , sanitarie amministrative per pubblici servizi.

In sede di individuazione degli spazi pubblici possono essere accorpati gli spazi relativi ad attrezzature collettive , scuole e verde pubblico , secondo le necessità dell'Amministrazione.

Il Piano di Lottizzazione dovrà essere attuato, secondo le modalità ed i programmi di intervento previsti , entro il termine massimo di 10 anni dalla data della notifica al proprietario. Trascorso inutilmente tale tempo , il proprietario sarà considerato rinunciatario e l'Amministrazione potrà stabilire una diversa destinazione dell'area.

24.1 Modalità di esecuzione

Il piano potrà attuarsi esclusivamente per l'intero comparto mediante la compartecipazione di tutti i proprietari singoli o , eventualmente , riuniti in consorzio.

In sede di predisposizione dei progetti esecutivi dei fabbricati da realizzare ,è ammessa la facoltà di apportare modifica al numero degli edifici ed alle distanze previste nel planivolumetrico approvato purchè venga presentata richiesta di variante al planivolumetrico in uno con il progetto edilizio per il lotto di proprietà , a firma del solo proprietario interessato e sottoposta all'approvazione della C.E. integrata e senza ulteriore approvazione del Consiglio Comunale, purchè non vengano modificati la posizione e l'estensione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.L. originario, nel quale caso la variante va approvata dal Consiglio Comunale.

Le sagome degli edifici da insediare nei P.d.L. vanno intese come sagome indicative e possono variare in sede di presentazione del progetto esecutivo.

Il rilascio della Concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione relative al singolo lotto , nonchè alla consegna delle stesse , previa cessione delle aree su cui sorgono.

24.2 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto interessato sono le seguenti: strade residenziali , rete fognaria per acque bianche e nere , rete di distribuzione dell'acqua potabile ,punti luce pubblici ,cavidotti per reti ENEL ,Telefonia, GAS , parcheggi e verde elementare.

L'attuazione di dette opere dovrà avvenire in base ai progetti esecutivi predisposti dai proprietari ed approvati dal Comune in conformità alle modalità tecniche prescritte dall'Amministrazione nonchè secondo il tracciato ,le dimensioni e le caratteristiche tecniche degli elaborati del piano , contestualmente alla presentazione della domanda di concessione ad edificare.

La realizzazione dovrà avvenire in ogni caso in modo tale da assicurare ,nel corso dell'edificazione ,tutti i servizi agli edifici costruiti. Tale obbligo sussiste anche nel caso che le opere primarie siano realizzate direttamente dal Comune

L'onere finanziario (e le relative garanzie) per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è ripartito di norma tra i proprietari sulla base dei valori percentuali di conferimento attribuiti dal piano alle singole particelle catastali comprese nel piano; ogni proprietario dovrà per altro mettere a disposizione l'intera area di sua proprietà interessata dal tracciato delle opere di urbanizzazione primaria.

1. I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio tecnico comunale ,Settore Urbanistica ,a cui viene demandato il collaudo delle opere ,che dovrà essere effettuato entro tre mesi dalla ultimazione delle opere stesse.

24.3 Opere di urbanizzazione secondaria

I proprietari interessati ,ai fini del soddisfacimento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria inerenti la lottizzazione ,dovranno pagare una somma determinata in base agli oneri di urbanizzazione secondaria approvati con la deliberazione consiliare di cui all'art. 4 ,1° comma della Legge 28.01.1977, n.10, vigente al momento della presentazione della domanda di concessione , e dovrà essere versata al momento del rilascio di ogni singola concessione edilizia in proporzione alla volumetria massima prevista dal progetto.

24.4 Cessione aree per standards urbanistici

I proprietari interessati dovranno cedere al Comune a titolo di standard le aree relative entro 10 anni previsti , e comunque prima del rilascio della Concessione Edilizia per le singole costruzioni . La cessione potrà avvenire anche parzialmente in questo caso potranno essere rilasciate le prime concessione edilizie. Resta inteso che la cessione totale ed il collaudo finale dovranno avvenire entro i 10 anni previsti nella convenzione e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Nel caso di realizzazione di opere pubbliche ,l'Amministrazione può richiedere la cessione anticipata o la disponibilità delle aree per l'ubicazione secondaria , fermo restando il diritto del proprietario interessato al rilascio di ogni singola concessione Edilizia relativa al lotto di proprietà ,appena si costata la sola esistenza delle opere di urbanizzazione primaria rete idrica ,viaria e fognature

ART.25

Vincolo di non edificabilità

La costruzione di uno o più edifici aventi complessivamente la cubatura prevista nello strumento urbanistico operante per la zona di terreno su cui essi parzialmente insistono, computata ai sensi del presente regolamento ,esclude che possa addivenirsi ad ulteriori costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte od alla sopraelevazione degli edifici costruiti.

Il divieto di ulteriore edificazione per gli edifici privati è sancito mediante atto con il Comune da trascrivere nei registri immobiliari; soltanto dopo tale adempimento può essere disposto il rilascio della concessione.

Qualora Leggi , regolamenti e disposizioni successive dovessero consentire una maggiore densità, il privato proprietario potrà avvalersi di tali disposizioni. 19

CAP. IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.26

Comunicazione dell'inizio dei lavori

Prima di dar corso all'inizio dei lavori , il titolare della concessione e/o il Direttore dei lavori, dovranno provvedere a comunicare la data di inizio indicando contestualmente :

a) il nominativo del professionista incaricato della direzione dei lavori qualora non fosse più quello indicato nella domanda di concessione e sempre secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti leggi;

b) il nominativo dell'assuntore dei lavori qualora non fosse più quello indicato nella domanda di concessione o fornendo la dichiarazione che i lavori saranno eseguiti in economia.

Art. 27

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima della costruzione, in apposito provvedimento scritto.

L'inizio dei lavori relativamente alla struttura portante dell'edificio è comunque subordinato:

a) all'avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.4 della legge 5 novembre 1971, n.1086;

b) al rilascio dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art.18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art.28

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

A tale scopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario o l'interessato della concessione, dovrà predisporre, a propria cura e spese, i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro dandone comunicazione scritta, entro 48 ore, all'Amministrazione comunale.

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

Art.29

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ai sensi del Decreto del Presidente della Repubblica 22 Aprile 1994, n.425 (G.U: n. 152 dell'1.7.94) e dell'art. 3 della L.R. 31 Maggio 1994, n.17. 20

Il Dirigente del Settore comunale competente fisserà il giorno e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al proprietario, che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie ed in particolare di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione e visti:

a) il certificato di conformità richiesto ai sensi dello stesso art. 8 della citata legge 1086/71 e rilasciato dall'Ufficio di Genio Civile;

b) il certificato di collaudo, prescritto dall'art. 7 della citata legge 1086/71 munito dell'attestazione, rilasciata da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito;

c) certificato di collaudo eseguito da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;

d) la dichiarazione presentata per iscritto al catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e piantine catastali allegati.

e) la dichiarazione giurata del direttore dei lavori che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

f) certificato di collaudo o dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici;

g) la regolarità dei versamenti alla Tesoreria Comunale riguardanti gli oneri concessori di cui alla legge 28.01.1977, n. 10;

h) eventuale autorizzazione di attivazione dello scarico dei reflui;

i) ricevuta comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di rifiuto provenienti dagli scavi e dalle demolizioni alla discarica di inerti regolarmente autorizzata.

Il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

In caso di silenzio del Sindaco, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, il certificato di abitabilità o di agibilità, si intende rilasciato, fatte salve le ulteriori adempienze comunali relative alle leggi in materia.

In applicazione del silenzio assenso, accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, il Sindaco provvede alle sanzioni previste dall'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità decade in seguito ad eventuali trasformazioni dell'edificio o a cambiamenti d'uso, eseguiti successivamente all'ottenimento della dichiarazione stessa.

Art.30

Allaccio alla rete idrica comunale

Alla domanda di allaccio alla rete idrica interna di un edificio dovranno essere allegati:

a) il bollettino di versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti, della cauzione e del deposito per spese di allaccio;

b) l'autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale ,se la zona ne è servita;

c) il certificato di abitabilità o di agibilità.

21

TITOLO 2

DISCIPLINA URBANISTICA

Cap. I

Edificazione lungo le strade

Art. 31

Definizione e classificazione delle strade

Si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, ai sensi del nuovo Codice della strada. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A. Autostrade

B. Strade extraurbane principali

C. Strade extraurbane secondarie

D. Strade urbane di scorrimento

E. Strade urbane di quartiere

F. Strade locali

Le caratteristiche minime che debbono avere le suddette strade sono normate dall'art. 2 del D. Leg.vo 30 aprile 1992, n. 285 . Per la costruzione e la tutela delle strade si applicano le nuove norme di cui al Tit. 2°, Capo 1° del citato D . Leg.vo 285/92.

Art.32

Atti vietati

Su tutte le strade e le loro pertinenze è vietato:

a) danneggiare in qualsiasi modo le opere ,le piantagioni e gli impianti che ad esse appartengono , alterarne la forma ed invadere od occupare la piattaforma e le pertinenze o creare comunque stata di

pericolo per la circolazione;

b) danneggiare, spostare, rimuovere o imbrattare la segnaletica stradale, ed ogni altro manufatto ad essa attinente;

c) impedire il libero deflusso delle acque nei fossi laterali e nelle relative opere di raccolta e di scarico;

d) impedire il libero deflusso delle acque che si scaricano sui terreni sottostanti ;

e) far circolare bestiame;

f) gettare o depositare rifiuti, o materie di qualsiasi specie , insudiciare ed imbrattare , comunque, la strada e le sue pertinenze;

g) apportare o spargere fango e detriti a mezzo delle ruote dei veicoli provenienti da accessi e diramazioni;

h) scaricare nei fossi e nelle cunette, senza regolare concessione, materiale o cose di qualsiasi genere o incanalare in essi acqua di qualunque natura;

i) gettare dai veicoli in movimento qualsiasi cosa.

La violazione dei suddetti divieti è soggetta alle sanzioni previste dal nuovo Codice della Strada.

Art.33

Fasce di rispetto stradale 22

Fuori dal centro abitato e nel centro abitato l'utilizzazione delle aree limitrofe alle sedi stradali è soggetta alle limitazioni previste dagli artt. 16,17, 18,19,20,21,24,29, 30 e 31 del citato D.Leg.vo 285/92.

Art.34

Fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato in relazione all'edificabilità

Fuori dal centro abitato, come delineato ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml 60 per le strade di tipo A - Autostrade;
- b) ml 40 per le strade di tipo B - Strade extraurbane principali;
- c) ml 30 per le strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie;
- d) ml 20 per le strade di tipo F - Strade locali, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 5°, del Codice della Strada;
- e) ml 10 per le strade vicinali di tipo F;

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento urbanistico sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml 30 per le strade di tipo A - Autostrade;
- b) ml 20 per le strade di tipo B - Strade extraurbane principali;
- c) ml 10 per le strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie;

Fuori dal centro abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzioni dei muri di cinta laterali alle strade, di qualsiasi natura e consistenza essi siano, non possono essere inferiori a:

- a) ml 5 per le strade di tipo A e B;
- b) ml 3 per le strade di tipo C e F.

Fuori dal centro abitato la fascia di rispetto nelle curve è soggetta alle limitazioni di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Art.35

Fasce di rispetto dentro il centro abitato in relazione all'edificazione

Le distanze dal confine stradale all'interno del centro abitato da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade restano quelle previste dalle norme tecniche di attuazione. 23

TITOLO 3

DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

Cap.1

Prescrizioni igienico - edilizie

Art.36

Salubrità del terreno

E' vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie ,di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature sovrastanti.

Art.37

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati come nel successivo art.67, in "A1" ed in "S1" devono avere ,indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno a sistemazione avvenuta ,il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerea.

Nel caso di locali classificati come nel citato successivo articolo 67, in "A2" è sufficiente che il piano di calpestio poggi sul vespaio aereato dello spessore minimo di cm 30 , indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi ,qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine areata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto a d un livello superiore del livello della falda freatica e del livello di massima piena della fognatura di scarico, risultando ciò dagli elaborati di progetto richiesti presentati unitamente all'istanza di concessione o di autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi, od altro e purchè detti intercapedini siano lasciate libere. Le griglie di aereazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte ,o impedito capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si rinvia al successivo articolo 62.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno ,costruiti su vespaio ,devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura di una costruzione o di parte di essa ,la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art.38

Isolamento termico 24

Tutte le costruzioni e le loro porzioni classificate in "A1", "A2" ed "S1" dal successivo articolo 67, devono rispettare la legislazione vigente in materia di contenimento sui consumi energetici .

I relativi elaborati progettuali , atti a dimostrare, laddove occorra, la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme - sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti - devono essere depositati presso il competente ufficio comunale prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale , il concessionario deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione, del progetto di variante , completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Art.39

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati dal successivo art. 67 in "A1" - "A2" - "S1" e "S2" devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali o spazi attigui destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento agli standards consigliati dal Ministero dei LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

Art.40

Modalità di scarico delle acque

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Ogni fabbricato dovrà essere dotato di idonea vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche opportunamente dimensionata, provvista di tubazione per sovrappieno; tali acque dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde privato e/o per la prevenzione incendi.

Per il deflusso delle acque nere o luride deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalle vigenti norme legislative e dei relativi regolamenti.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti (L.R. 27/86 - Legge 152/2000).

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature è obbligatorio per le zone servite e deve avvenire soltanto dopo avere ottenuto apposita autorizzazione del Comune.

Art.41

Impianto idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati dal successivo articolo 67 in "A1" - "A2" ed "S1", deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto ovvero da pozzo privato.

In quest'ultimo caso, la potabilità deve essere certificata dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere autorizzato dall'Ufficio sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma del presente articolo e del numero degli utenti, secondo le vigenti disposizioni legislative. 25

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte; nel caso di locali posti ad altezza tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, si dovrà provvedere con appositi apparecchi di sollevamento. Per ogni unità immobiliare deve essere prevista una riserva idrica potabile non inferiore a litri 1000,00. L'ubicazione di detta riserva idrica dovrà essere indicata in progetto.

Art.42

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga i locali classificati dal successivo articolo 67 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazioni devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, in applicazione della normativa vigente in materia.

Art.43

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati dal successivo articolo 67 in "A1" e destinate a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico verso l'esterno.

Tutti i locali classificati dal successivo art. 67 in "S1" sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi fiamma libera.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme di Legge vigenti.

Art.44

Impianti per le lavorazioni insalubri

Nel caso di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'ufficio sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione tecnica illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, a firma di tecnico abilitato.

Art.45

Impianti speciali

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la legislazione vigente, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle zone destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali, o in quelle in cui le attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti lontani dalle abitazioni.

CAP. II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art.46

Centrali termiche

A - Centrale termica a combustibile liquido:

1. Le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;

2. Il canale di fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta che per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc., devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme di legge o regolamento antismog - non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini ecc.;

3. La separazione dei detti locali, deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;

4. Nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

5. Qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B - Centrale termica a gas di rete:

1. Le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiori a mq. 0,50;
2. Le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalla vigenti disposizioni;
3. Il misuratore del gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
4. Tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti e secondo le leggi specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
5. Il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o, comunque, locali destinate a collettività.

Art.47

Autorimesse

Nei piani con autorimesse ad uso privato con numero di posti per autoveicoli non superiore a 9, al fine delle norme di prevenzione incendi, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- a) Le eventuali comunicazioni con i locali dell'immobile a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30° C con chiusura automatica;
- b) L'altezza del locale deve essere non inferiore a 2,40 metri;
- c) Le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60° C, nel caso di autorimesse del tipo misto, e cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco del tipo isolato.

L'indicazione, circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse del tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Ai fini della godibilità generale della struttura edilizia qualora servita da ascensore, l'ascensore dovrà arrivare alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota di arrivo con rampe pedonali aventi pendenza massima dell'8%. 27

Art.48

Nulla osta dei Vigili del Fuoco

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nel caso di edifici industriali o di carattere speciale (impianti ricettivi e ricreativi, attrezzature culturali, commerciali, comunitarie ecc.).

Art.49

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquefatti devono soddisfare i requisiti previsti dalle vigenti normative.

Art. 50

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili - oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in materia e, ove ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza, devono osservare le seguenti norme:

- 1) Il locale destinato a centrale deve essere accessibile all'esterno mediante porta apribile verso l'esterno. Salvo nei casi in cui sia assolutamente impossibile, e comunque dietro specifica autorizzazione dell'Autorità Comunale, tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- 2) E' fatta raccomandazione che il rifornimento del carburante di qualsiasi genere possa avvenire in modo che l'automezzo rifornente debba sostare il più possibile fuori dalla sede stradale;
- 3) Prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml. 2,50 dal marciapiede o ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

Art.51

Rinvio a Leggi particolari

Ascensori e montacarichi con relativi vani di corsa , impianti elettrici e termici ,autorimesse depositi di materiali infiammabili ecc.. , sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamare .

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, alberghi ,scuole ,collegi ospedali ,case di cura , impianti sportivi ed edifici o impianti comunque fruibili dalla collettività ,ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari. 28

CAP. III

Modalità di esecuzione

Art. 52

Calcolo del volume edilizio

Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati o porzioni di essi se pubblici o d'uso pubblico o collettivo; le logge, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, il sottotetto non abitabile che abbia altezza massima di colmo non superiore a m. 3,00 con falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a pertinenza dell'appartamento sottostante (soffitta) o a servizi accessori e tecnici; le cantine interrato a servizio della residenza; i locali destinati all'installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento, di condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori); I lavatoi comuni, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, i cavedi, le canne fumarie e di ventilazione.

Il volume si ricava dal prodotto della superficie coperta, calcolata come al successivo articolo 53, per l'altezza totale o dei singoli piani. Quindi la volumetria viene calcolata dalla superficie coperta per l'altezza globale dell'edificio misurata dalla quota d'imposta assegnata alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio. Ai fini del calcolo della volumetria i solai vanno considerati di uno spessore non inferiore a cm. 25.

Art. 53

Misura della superficie coperta

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali esclusi (fino alla profondità di ml.3,00), balconi, tettoie, sporti di gronda, porticati e tettoie.

La superficie utile del piano interrato non può essere maggiore del 30% della superficie coperta come sopra definita.

Nel conteggio della superficie coperta e nel conteggio della cubatura non si terrà conto delle tettoie che non superano la larghezza di mt. 3,00 misurata dal perimetro dell'edificio ed abbiano una lunghezza che non superi 1/8 della lunghezza del perimetro e comunque non superiore a mt. 5,00. La tettoia potrà essere realizzata per un solo prospetto per ogni unità immobiliare.

Art. 54

Distacchi su strada

Il distacco fra costruzioni sul fronte opposto di una strada pubblica deve essere osservato per metà da ciascuno dei due proprietari frontisti interessati, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 9, punto 2 del D.M. 02.04.68 n. 1444.

Le norme sui distacchi, dei fabbricati erigendi, dai confini valgono anche quando esistano nei lotti confinanti edifici che non rispondono alle prescrizioni delle presenti norme regolamentari.

Nella costruzione di stabilimenti industriali, può, volta per volta, udito il parere dell'Ufficio Sanitario, essere imposto un distacco maggiore di quello stabilito per il tipo edilizio previsto nella zona tenendo conto della natura dell'attività che dovrà essere esercitata.

L'Ufficio tecnico può disporre assegni di linea per allargamento sedi stradali fino a mt. 2,00 in deroga allo strumento urbanistico. Detto assegno di linea non va tenuto conto ai fini del ritiro stradale normato per singola zona omogenea. 29

Art. 55

Edifici prospicienti su diverse strade

Nel caso di edifici prospicienti su due o più strade è consentita una tolleranza massima di mt. 1,5, nella misura relativa all'altezza, al fine di consentire un unico piano orizzontale interessante fronti edilizi a diverso livello, sempre nel rigoroso rispetto dell'indice di fabbricazione prescritto per la zona omogenea.

Art. 56

Parametri edilizi

1. - ATTREZZATURE

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati, devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

2. - DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche, Non possono essere consentite altre destinazioni.

3. - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, esistenti o di previsione di P.R.G. , o da cedere al Comune.

4. - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

5. - INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile, si stabilisce che essa è quella determinata al precedente articolo 53. Per le costruzioni di edilizia sovvenzionata e convenzionata sono ammesse le definizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale 02.03.1979.

6. - MISURA DELLE ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Tale altezza massima consentita può essere aumentata di una altezza non superiore a mt. 2,70 per permettere l'apertura di un solo lato del piano interrato per consentire l'accesso carrabile e una areare illuminazione del piano.

S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio ovvero quota d'imposta assegnata) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del piano del medesimo terrazzo); Per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto ovvero dall'estradosso del solaio dell'ultimo piano, e se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto. 30

I sottotetti con falde ad inclinazione superiore al 35% ed avente una altezza media non inferiore a mt. 2,20 e quindi computati ai fini del calcolo volumetrico, possono essere adibiti ad uso residenziale e conteggiati nei limiti dei piani consentiti per la zona omogenea.

I sottotetti con pendenza $< 0 =$ al 35% non possono essere adibiti ad uso residenziale, ma esclusivamente a locali accessori e a locali tecnici.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine (vedi disegni figura)

7. - NUMERO DEI PIANI

Dove esiste questo parametro s'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il semicantinato se abitabile.

8. - DISTACCO FRA EDIFICI

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (con esclusione dei soli corpi in aggetto fino a mt. 3,00), e l'altro fabbricato, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì in limite assoluto. Tale distanza, nei punti di massima sporgenza come sopra indicati, si misura a raggio in senso assoluto. (VEDI figura).

Il minimo assoluto fra le pareti finestrate e/o cieche è di mt. 10,00.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio, fermo restando quanto disciplinate per le rientranze.

Quando si è in presenza di un terrapieno la distanza tra l'edificio e lo stesso non può essere inferiore all'altezza di detto terrapieno.

8. - DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato ,misurata nei punti di massima sporgenza , (con esclusione dei soli corpi in aggetto) e la linea di confine . E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici , ed è fissato altresì un minimo assoluto.

9. - VOLUMI TECNICI

Al di sopra del piano di calpestio del terrazzo di copertura , o della linea di gronda del tetto o nei piani interrati e seminterrati è consentita l'edificazione di locali , genericamente denominati volumi tecnici , per una altezza non superiore a mt. 2,20, riservati esclusivamente ai servizi dello stabile . Detti locali possono essere esclusivamente adibiti ai seguenti servizi:

per installazione di macchinari degli impianti di sollevamento ascensori , montacarichi ,

scale mobili;

per copertura dei vani scala ;

per ricovero dei serbatoi idrici .

E' pure ammessa l'installazione di torri di refrigerazione per gli impianti di condizionamento e di parti di impianto a servizio dello stabile , che debbono collocarsi all'aperto.

Detti volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria ,ovvero essere opportunamente mascherati.

Non deve essere superata in ogni caso l'altezza libera interna di ml. 2,20 dal piano di calpestio della terrazza o della linea di gronda della copertura ovvero estradosso del solaio ultimo, ad eccezione degli impianti in cui saranno installati i macchinari degli ascensori, che avranno l'altezza strettamente necessaria.

10. - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo , anche se a pianta spezzata o mistilinea e non può superare in ogni caso la misura di mt. 40,00 misurata in orizzontale.

11 .- SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti di perimetro .

Sono classificate nei seguenti tipi:

a) Patio . S'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano , o all'ultimo piano di un edificio a più piani , con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) Cortile . S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è pari alla media delle altezze dei muri che si fronteggiano e mai inferiore a mt. 5,00, e la superficie del pavimento superiore a un quinto di quella delle pareti che la circondano. Ove il cortile confini con altre proprietà, ai fini del computo dell'area, si considera la linea di confine come occupata da muri di altezza pari a quella dell'edificio. Cortili confinati tra loro ma appartenenti ad edifici diversi, possono essere unificati ai fini del calcolo dell'area del cortile risultante, ove venga conclusa tra i confinanti una convenzione legale da prodursi fra i documenti richiesti per la licenza edilizia. In tal caso le recinzioni fra le porzioni di cortile appartenenti a proprietà diverse possano elevarsi fino all'altezza massima di mt. 2,00. La distanza fra i muri prospettanti sul cortile deve essere almeno pari alla metà della media delle altezze dei muri che si fronteggiano ed in ogni caso mai inferiore a mt. 5,00. Nei cortili non è ammessa alcuna costruzione accessoria come tettoie, casotti, ripari per automezzi, etc.. Nei cortili non è ammessa la costruzione di volumi chiusi sporgenti dalle fronti degli edifici. Ove le costruzioni formino cortili aperti, fra tutte le fronti devono essere osservate le norme sui distacchi, di cui alle norme di zona. In tutto il territorio comunale è vietata la formazione di chiostrine chiuse o pozzi di luce. Il piano di calpestio del cortile deve essere pavimentato. E' ammessa la sistemazione a giardino, nel qual caso però deve essere costruita lungo i muri perimetrali una banchina della larghezza minima di mt. 1,00. Nei cortili ed in tutti gli spazi privati in genere, il deflusso delle acque meteoriche deve essere regolato e convogliato in modo da non causare umidità agli edifici.

12. DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE

La visuale libera tra pareti finestrate ,di edifici diversi ,deve essere misurata a raggio ovvero nella distanza minima in assoluto fra le pareti.

Il criterio di visuale libera non si applica per fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non si aprono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scala o wc.

Art. 57

Definizione di elementi edilizi

1) costruzione - Ai fini del presente regolamento per " costruzione " si intende :

qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in misura o con l'impiego di altro materiale ;

qualsiasi manufatto che , indipendentemente dalla durata , dalla inamovibilità e incorporazione al suolo , sia in grado di sostituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsiasi maniera ,la quale non rientri espressamente nella categoria dei vincoli.

2) Corpo di fabbrica - Per corpo di fabbrica si intende il singolo edificio che costituisce organismo autonomo definito da precise caratteristiche architettoniche e distributive.

3) Costruzione a blocco - Per costruzione a blocco si intende la realizzazione di un edificio multipiano isolato o anche costituito da più corpi di fabbrica architettonicamente correlati.

- 4) Sistema lineare - Per sistema lineare si intende l'insieme costituito attraverso l'aggregazione di corpi di fabbrica non interdipendenti, posti in aderenza l'uno rispetto all'altro lungo una linea.
- 5) Fronte - Per fronte di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa al corpo di fabbrica - Per corpo di fabbrica si intende il singolo edificio che costituisce un alle posizioni di facciata più esterne, con esclusione delle sporgenze di qualsiasi tipo.
- 6) Ricostruzione - Per ricostruzione si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

La riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della superficie utile edificata preesistente e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici derivati dalle restanti norme urbanistiche, del regolamento edilizio e delle norme igieniche

- 7) Ampliamenti - Per ampliamento si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 8) Sopraelevazione - per sopraelevazione si intende l'ampliamento in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.

Art.58

Interventi edilizi

1) Manutenzione ordinaria - per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come quelli elettrico, idrico, sanitario, termico ed ascensori. Sono esclusi nella manutenzione ordinaria:

- Il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto; la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.); la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche; la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; la riparazione ed il ripristino di infissi e di ringhiere; la bonifica delle murature dei vespai; la riparazione ed il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e gli stessi colori preesistenti;
- la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e di serramenti esterni, di portoni, di cancelli, di vetrine per negozi, di balaustre e di ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
- la posa o la sostituzione di controsoffittature leggere e di isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico sanitari, elettrici, termici di sollevamento verticale, del gas, telefonici, con obbligo dell'adeguamento alle normative vigenti, utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- i rappezzi e gli ancoraggi di parti pericolose nella facciata;

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria e 33

acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi , purchè non siano visibili da spazi pubblici.

Detta installazione è considerata estensione dell'«impianto idrico - sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

2) Manutenzione straordinaria , pertinenze ed accessori - Per manutenzione straordinaria si intende l'«insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni ,nonchè 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 d'«uso ;nonchè le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'«esterno degli edifici (cortili , chioschi, ecc..) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'«interno degli stessi.

E' , tuttavia ammissibile l'«ampliamento di unità immobiliari, nell'«ambito della costruzione ,mediante l'«accorpamento totale o parziale di unità contigue.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purchè oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere

a) la modifica di facciate senza alterazioni dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate ai servizi igienico - sanitari e relativi disimpegni , per la modifica di aperture già esistenti , per la formazione di una singola apertura o di un nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare (previo parere della C.E.C)

b) la tinteggiatura esterna degli edifici ,escluse le tinteggiature delle facciate verso i cortili chiusi interni che non sono soggette nè ad autorizzazione nè a comunicazione;

c) la sostituzione di manti di copertura ,infissi ,serramenti ,rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla presente;

d) l'«installazione e l'«integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico -sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportino modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne ;

e) la formazione di intercapedini interrato (max mt. 1,00);

f) la costruzione di autorimesse ex art.9 della Legge n.122/1989;

g) la realizzazione di volumi tecnici per l'«installazione di impianti tecnologici ,anche con aggiunte esterne ove non realizzabili all'«interno degli edifici o negli interrati;

h) la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purchè essi rimangano di uso comune , senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito;

i) la costruzione di recinzioni e muri di sostegno ;la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;

j) la costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate;

m)la costruzione di un sopratetto , posto in parallelo al tetto preesistente ,purchè non praticabile e liberamente aereato;

n) la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti (ai sensi dell'«art.7 della Legge n.94 del 1982 e art. 5 della Legge Regionale n. 37 del 1985)quali scalette o rampe esterne ,attrezzature decorativo di arredo ,pergolati,pompeiane,pensiline per il riparo di autovetture,solpacchi rimovibili e prefabbricati ad una sola elevazione adibiti a destinazione non residenziale.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie ,artigianale , agricola e commerciale), è ammessa l'«installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'«igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'«art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'«art. 18 L.R. 15.05.1986 n.26 e art. 23 L.R. 71/78), nè mutamento delle destinazioni d'«uso. 34

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. E' comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria, qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso. E' consentita, nel caso di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o di staffature in ferro, semprechè non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciata e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esterne all'edificio, devono essere preventivamente sottoposti al parere della C.E.C..

3) - Restauro e risanamento conservativo - Per restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici ,formali e strutturali dell'organismo stesso ,ne consentono destinazioni 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 dalle esigenze dell'uso ,l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tale categoria di interventi si distingue in:

a) Restauro ,quando l'intervento riguarda edificio manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico,artistico o documentario e risultino vincolati ai sensi delle leggi specifiche.

Tale tipo di interventi ,volti alla conservazione e al ripristino del bene ,nella sua indiscutibile unità storico - culturale,deve salvaguardare le peculiari connotazioni ,emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali , nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

b) Risanamento conservativo, quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico ,artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali e ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione . Tale tipo di intervento ,volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici ,deve salvaguardare i caratteri storico - culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico ,artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi . In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico , anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che ,nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano ne,assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile ed alterazioni di sagoma ,salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici. Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

- la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture ;
- la realizzazione di balconi a sbalzo;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia ,purchè alla medesima quota , con una tolleranza di + /- 5 cm. In relazione al tipo di struttura impiegata;
- piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per le opere di consolidamento strutturale ,purchè non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- la modificazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontale o verticale ,non caratterizzanti l'organismo edificato ,al fine della riorganizzazione distributiva interna e del miglioramento della funzionalità.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esterne all'edificio, devono essere preventivamente sottoposti al parere della C.E.C.

4) Ristrutturazione edilizia - si intende per ristrutturazione edilizia il complesso degli 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.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

a) la demolizione e fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per le condizioni di degrado e dissesto ,da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali ,mantenendo immutate sagome, altezze, superfici lorde di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originari dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici.

b) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione ,a parità di superficie utile, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto .Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica interni a cortili ed il recupero della superficie utile demolita realizzando la sopraelevazione e /o l'ampliamento del fabbricato principale, purchè almeno 2/3 delle superfici utili complessive dell'organismo edilizio originario venga conservato ,nella tipologia ,nei materiali e nelle rifiniture ,e vengano rispettati il regolamento edilizio e le norme igieniche ,salvo eccezioni e diverse prescrizioni specificatamente previste nelle vigenti norme ;tale facoltà è consentita anche in caso di densità fondiaria satura;

c) modifiche nelle aree esterne dei fabbricati non comportanti l'aumento delle superfici utili ,quali la

costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di preesistenze residenziali;

d) le modifiche interne di fabbricati(entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle superfici utili , purchè non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolare zone.

5) ristrutturazione urbanistica- Per ristrutturazione urbanistica si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e delle reti stradali.

Art.59

Planivolumetrico

Per planivolumetrico si intende l'elaborato tecnico ,nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni .

Infatti , soprattutto nel corso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità ,è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso ,ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed esecutiva alla successiva fase di progettazione architettonica ,può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico di base ".Esso 36

rappresenta l'involucro di massima entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di concessione .

Il planivolumetrico può ,anche, essere previsto ai soli fini di tutela dei vincoli paesaggistici o storico-ambientali, in presenza di un tessuto urbano già tracciato o in presenza di previsioni particolareggiate di P.R.G..

Pertanto ,è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non imporre precise forme di volumetrie edilizie, allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva nel rispetto delle previsioni della zona (es. ville, case in linea, isolate, a schiera, a blocco, industriale ,commerciale) nella successiva fase di progettazione architettonica, fatte salve le distanze minime previste dalla legge fra le pareti finestrate.

La norma prevale sui regolamenti e/o norme di attuazione esistenti.

Art.60

Definizioni relative alla composizione degli alloggi

1) Alloggi o appartamenti

per alloggi o appartamenti si intende un insieme di vani ed annessi ,o anche un solo vano utile ,situati in una costruzione permanente o in parte separate, ma funzionalmente connesse ,di detta costruzione ,e destinate ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc..) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio , ballatoio, ecc..).

2) Vano

Per vano si intende lo spazio coperto ,delimitato da ogni lato da pareti (in muratura ,in legno ,vetro, ecc..) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto .La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) ,deve considerarsi come divisoria di due vani ,salvo che uno di questi ,per le sue piccole dimensioni ,non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

3) Stanza (vano utile)

Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto ,le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili ,le camere dei domestici ,le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione ,separate da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto ,che abbiano luce ed aria dirette ed un „ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 9 mq.) ed il cui soffitto si trovi ad un altezza minima di almeno m. 2,70 dal pavimento.

4) Vani accessori

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni ,destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc.., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per non essere considerate stanze. In tal caso l'altezza minima potrà essere non inferiore a mt. 2,40.

5) Altri vani

Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe ,autorimesse , cantine ,magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.)

I locali d'abitazione dovranno possedere i requisiti igienico - sanitari prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Art.61

Cortili, chiostrine ed intercapedini

Le aree libere da lasciare nelle costruzioni sono: i cortili, le chiostrine ,le intercapedini e gli spazi di distacco. 37

Nei cortili, nelle intercapedini e negli spazi di distacco possono prospettare spazi di qualsiasi destinazione.

I cortili possono essere chiusi o aperti a secondo che i fabbricati che li delimitano presentino o meno soluzioni di continuità.

I cortili devono avere superficie non inferiore ad $1/5$ della superficie delle facce dei muri che li recingono. Per ogni facciata del cortile ,la normale condotta dalla mezzeria di essa fino al muro opposto non deve risultare minore di un quarto dell'altezza della facciata sul piano del cortile ,ne mai minore di metri 5,00.

Le eventuali rientranze ,che servono a dare luce ad ambienti abitati ,sia nei prospetti verso strada che sui cortili, devono avere profondità non maggiore di $2/3$ della larghezza ,e comunque non superare i m. 3,00. Per profondità maggiore si applicano le norme sui cortili .

Le chiostrine sono costituite da spazi liberi chiusi tra fabbricati, e su esse non possono prospettare locali di abitazione ,ma soltanto locali di servizio e disimpegno ;sono ammesse soltanto nelle zone omogenee ove specificamente indicato.

Le chiostrine devono avere superficie non inferiore ad $1/8$ delle pareti che le recingono ,e la larghezza minima di esse non deve essere non minore di m.5,00.

Non sono consentiti balconi, nè sporti di alcun genere nelle chiostrine . Le intercapedini devono rispondere alle prescrizioni del Codice Civile e, nei casi previsti ,alle prescrizioni di cui all'art.9 del D.M. 2 Aprile 1968 . Nelle zone sismiche ,esse devono rispondere alle norme vigenti in materia.

Nella zona in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzati cortili e chiostrine comuni a più proprietari con l'osservanza delle prescrizioni del presente articolo e previa stipula di una convenzione regolarmente trascritta tra i proprietari . Per i cortili aperti a confine si considera come chiuso e della massima altezza raggiungibile il muro sul confine ,salvo il caso di previa stipulazione di una convenzione tra i proprietari.

Art.62

Spessore dei muri esterni

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate devono avere , qualunque sia la natura dei materiali posti in opera ,spessore tale da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche esterne o dall'umidità.

Tale spessore non deve essere mai inferiore a m. 0,30 salvo per le pareti il cui potere assorbente (termico, fonico) deve corrispondere a quello delle murature suddette.

Art.63

Materiali

Nella costruzione dei muri ,dei pavimenti e dei rinterri non devono adoperarsi materiali provenienti da demolizioni o inquinamenti o salnitri, nè terre provenienti da luoghi malsani.

E' vietato altresì l'uso dei materiali eccessivamente igroscopici.

Art. 64

Fasi del lavoro di costruzione edilizia

Lavori iniziati

I lavori si dicono iniziati allorchè le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere ,dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi (ad esempio l'avviamento dei lavori di sterro e fondazione).

Lavori in corso

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati 38

Art.65

Opere di urbanizzazione

L'elenco di tali opere fornito dalla L. 29/9/ 64 n. 847 integrata dalla Legge 22/10/71 n. 865 é il seguente:

Urbanizzazione primaria

- Strade residenziali;
- spazi di sosta e parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

Urbanizzazione secondaria

- Asili nido o scuole materne ;
- scuole d'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;

CAP. IV
CARATTERISTICHE DEI LOCALI
PER
L'ABITABILITA' O L'AGIBILITA'

Art.66

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari. I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, nelle due categorie: "A1" e "A2".

La categoria "A1" comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria "A2" comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratorio scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) posti di autorimesse non destinate al solo posteggio degli autoveicoli ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi ed archivi a piano terra dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

Tali locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, nelle tre categorie: "S1", "S2" ed "S3".

Il tipo "S1" comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo "S2" comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq. 12 di superficie o ml. 8 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, scuderie, porcili, ecc., e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo "S3" comprende:

h) disimpegni inferiori a mq. 12;

i) ripostigli o magazzini inferiori a mq.5;

J) vani scale colleganti solo due piani;

l) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione edilizia.

Art. 67

Caratteristiche dei locali 40

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

A) Altezze minime

1) Locali di categoria "A1"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come "A1" nel precedente articolo 67, non deve essere inferiore a ml. 2,70.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria "A2"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come "A2" nel precedente articolo 66, non deve essere inferiore a ml 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

Per i locali di categoria "A2" nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria "S"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati "S1", "S2", con esclusione dei punti a) e g), ed "S3" con esclusione del punto j), non deve essere inferiore a ml. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e regolamenti specifici.

I locali "S2" ed "S3", totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i ml 2,50, sono considerati come locali di categoria "A" ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

Prescindendo dalla classificazione degli ambienti e dalla loro destinazione d'uso, l'estradosso del solaio compreso tra la prima e la seconda elevazione fuori terra, deve essere a quota non inferiore a mi. 4,25 dal piano di marciapiede per gli edifici prospettanti su strada. Tale disposizione non si applica per le costruzioni in ritiro dal filo stradale.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria "A1", punti a) e b)

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

Tutti i locali "A1" devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria "A1" adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9,00, se per una persona, e mq 14,00, se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a mt 2,10.

I locali "A1" destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minore non inferiore a ml 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono in altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari mc 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28,00 e non inferiore a mq 38,00, se per due persone.

2) Locali di categoria "A2".

I locali di categoria "A2", salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30,00.

3) Locali di categoria "S"

I locali di categoria "S" devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e regolamenti specifici.

I locali di categoria "S1" non possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A2" se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria "S1", dotato dei seguenti pezzi sanitari: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti questi elementi devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come "A1" punto c) e "A2" punti a), c) e d) nel precedente articolo 66, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria "S1" costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali "A1" e "A2" ed al personale che ne fruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima mi 0,90. I locali di categoria "S1" devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza minima di ml 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria "S1", almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie. Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali "S1" di dimensioni minime mi 1,80 x 1,80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche rispondenti alla normativa vigente (legge 13189).

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria "A1" devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguata alla destinazione d'uso. I locali di categoria "A1" devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore a 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

I locali di categoria "A2" per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria "A1", salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, ammettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria "S" possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq 0,80.

I locali di categoria "S1" devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria "S3" possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento,

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto, dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente. 42

Art. 68

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria "A1", e "A2" ed "S1".

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria "S2" ed "S3", anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria "A1" e "A2", appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 69

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria "A" purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopraindicati e con un minimo assoluto di m 1,60 e purché vengano rispettate tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria "A" ed "S" sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante i; soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante del soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria "A" sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 45% del locale stesso, con altezza minima netta di mq 2,00 della parte sottostante il soppalco.

Art. 70

Piani seminterrati

Negli edifici esistenti e ricadenti nelle zone "B" possono, sia pure con limitazione, essere considerati abitabili, solo per abitazione diurna (negozi, palestre, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, ecc.) anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a m 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di m 1,00 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Art. 71

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria "A".

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria "S1", "S2" con esclusione del punto g), ed "S3" a condizione che - ferma restando l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione - sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche. 43

Qualora tali piani presentino almeno due lati liberi da terrapieni, osservino le norme sull'aerazione, l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti, possono essere adibiti anche a palestre, laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc., con l'eventuale integrazione di ventilazione e illuminazione sussidiaria. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto, dall'Ufficio sanitario, idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 72

Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera ml 2,20 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e locali tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini e simili.

La dimensione dei lucernari non può, di massima, superare mq 0.40 ogni mq 30 di superficie sottotetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/15 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente articolo 67 riguardo all'altezza, alla dimensione minima, all'illuminazione ed alla ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non inferiore a ml 0,20 e/o con coibentazione, per impedire l'eccessiva influenza diretta delle variazioni di temperatura.

CAP. V

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 73

Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni psicofisiche - sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione - le soluzioni progettuali urbanistiche ed edilizie devono assicurare l'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche, cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie muovendosi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie in generale, in conformità a quanto dettato dalle norme vigenti in materia.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi e negli accessi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) o da esiguità di passaggi e ristrettezza degli ambienti (strettezze, cabine di ascensori, luce libera degli elementi di passaggio, ecc.). 44

Il rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, da parte del Sindaco per la costruzione, la ristrutturazione o la modifica di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto rispetti le norme di cui alla vigente normativa.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato, per l'aspetto in questione, quanto previsto nel progetto approvato. 45

CAP. VI

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 74

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, ai sensi della normativa sismica, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli immobili in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 75

Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari esigenze tecniche, architettoniche ed ambientali possono far scaturire, in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia circa gli speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 76

Opere in aggetto su strada pubblica

I balconi e gli sbalzi, ove prospettino su strade pubbliche, possono essere realizzati ad altezza non inferiore a m. 4,25 sopra il piano stradale, da misurarsi all'estradosso del balcone.

Le sporgenze dei balconi dal perimetro del fabbricato devono essere regolate nel massimo aggetto come segue:

- nelle strade larghe fino a m. 5,00 non sono consentite opere in aggetto o a sbalzo, ma soltanto balconi a petto;
- nelle strade di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 8,00 l'aggetto non può superare m. 1,00;
- nelle strade di larghezza superiore a m. 8,00 l'aggetto non può superare m. 1,50;

Sono consentiti aggetti maggiori sugli spazi privati.

Gli aggetti architettonici sono ammessi soltanto per i paramenti degli edifici prospettanti su strade pubbliche di qualsiasi larghezza non possono essere maggiori di m. 0,10.

Le sporgenze dei balconi e degli aggetti architettonici non sono cumulabili.

È consentito che le vetrine, le bacheche e simili, che comportano occupazione di suolo pubblico, sporgano dal paramento dell'edificio per non più di m. 0,15. È facoltà del Sindaco consentire speciali concessioni caso per caso, in deroga alle precedenti disposizioni, soltanto per edifici pubblici.

Art. 77

Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza. 46

E' opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quantomeno ispezionabile.

Art. 78

Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella vasca di accumulo ed il troppo pieno nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Art. 79

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni. Nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino od a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini e sistemati a verde; sono ammessi, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a ml 1,00.

Art. 80

Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto d'inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno ml 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, sale riunioni, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno dieci metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente -dei veicoli - anche a mezzo di specchi opportunamente predisposti. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee; negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, posto ad un'altezza pari a cm 90. 47

Art. 81

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e gli eventuali porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a cm 30.

Nei casi in cui sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm 10.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a ml 1,50.

Art. 82

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza dei traffici.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 83

Cassette per corrispondenza e contatori di -gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a ml 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 84 48

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina - dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità - il proprietario o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità dei lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione dei lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese dei proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica ed, eventualmente, allo sgombero e alla demolizione della costruzione o della parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAP. VII

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ASSETTO URBANO

Art. 85

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acqua delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e dei gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengono rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni vigenti.

Art. 86

Tinteggiature e rivestimenti 49

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o dei rivestimenti.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 87

Antenne radiotelevisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese di antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva e l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 88

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali, di fiori, di bibite, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere reclamistico-commerciale, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche - quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc. - devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche dalle persone anziane e dalle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 89

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione comunale. 50

Sono proibite le iscrizioni sui muri, le insegne in carta o in tela applicate sui muri, e le insegne sporgenti oltre cm. 10 dai parapetti dei balconi.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

Non é consentita la collocazione di targhe su portoni, cancelli ed altri tipi di infisso mobile che costituiscano una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

Le insegne e le targhe non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscano segni o tracce emergenti e significative della storia e delle vicende dell'edificio di cui fanno parte.

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

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando - tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine e simili nonché dei materiali che si vuole impiegare e delle tinteggiature - sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 10.

E' consentito, fuori dalla "Zona A", centro storico, di apporre insegne a bandiera poste ad un'altezza non inferiore a ml 4,00 dal marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiede o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, le vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili ai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione e ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Non é consentito nella realizzazione di targhe ed insegne l'uso di alluminio anodizzato nei colori metallizzati (oro, bronzo, argento, ottone, alluminio, ecc.). Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare agli edifici o ambiente di valore storico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire pericolo ed intralcio ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e di pubblica utilità quali, ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada. 51

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del N.O. della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente , articolo devono essere rimossi, a cura e spese dei titolare dall'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concessionario nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese dei titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente, e i cartelli o mezzi pubblicitari verranno rimossi d'ufficio a spese del trasgressore e/o del proprietario dell'immobile su cui sono collocati.

Art. 90

Tende aggettanti al suolo pubblico

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

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e nelle piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio dei marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate appendici verticali - anche se di tela - e frange che scendano al di sotto di ml 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione e relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, queste devono essere realizzate con forme, dimensione, colore e decorazione omogenea: ciò al fine di ottenere unitarietà ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti - nel caso che si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale o che riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli deve essere rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 91

Presentazione dei progetti per le targhe, le insegne e le tende aggettanti sul suolo pubblico

I progetti per l'installazione di nuove targhe, insegne e le tende aggettanti sul suolo pubblico debbono essere corredati da elaborati in scala adeguata con la rappresentazione:

- dello stato attuale del prospetto dell'immobile sul quale si intende collocare la targa o l'insegna o la tenda aggettante sul suolo pubblico e relativa sezione (scala almeno 1:50);

- dello stato di progetto dell'immobile sul quale si intende collocare la targa o l'insegna stessa e relativa sezione (scala almeno 1:50);

- del disegno di progetto della targa o insegna, che si intende collocare in sito con il dettaglio della serie tipografica dei caratteri, dei particolari grafici, dei colori, dei materiali, dei sistemi di applicazione o fissaggio (scala almeno 1: 10).

I progetti debbono essere corredati da almeno tre immagini fotografiche (da negativo) riprese da diversi punti di vista del luogo e dell'immobile oggetto di intervento. I progetti debbono essere firmati da tecnico diplomatico o laureato. I progetti di elementi da apporsi su edifici vincolati dalla L. 1.6.1939 n.1089 sono soggetti al preventivo parere della competente soprintendenza.

Art. 92

Tablette e numeri civici

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

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruiti e nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 93

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico - vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 - oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, posti in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia, che dalle altre autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione, del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio in luoghi prossimi o conservati in luoghi aperti al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica. 53

Art. 94

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora, durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco; esso è tenuto a fare sorvegliare il cantiere ed a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

Art. 95

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione esistente specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi. Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve opportunamente provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi preferibilmente della stessa essenza e, ove le condizioni pedologiche e climatiche lo consentano, della stessa dimensione.

Se ed in quanto soggetti a qualche previsione di salvaguardia, l'abbattimento o la sostituzione devono essere preventivamente autorizzati dal competente Ente.

Art. 96

Parcheggi

A) Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni (ai fabbricati) per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione; nel caso di destinazione non residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma 2, art. 5 dei D.L. 2 aprile 1968 n. 1444 e devono, altresì, essere rispettate le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. I parcheggi nelle misure sopradette per le nuove costruzioni vanno realizzati in conformità alle N.A. per le singole zone di PRG, (mentre eventuali realizzazioni in aumento rispetto a quelle previste dalla legislazione vigente, sono consentite nel sottosuolo, anche contestualmente all'opera principale, in deroga allo strumento urbanistico, a condizione che vengano assoggettate a vincolo di destinazione permanente. I parcheggi suddetti possono essere ricavati, anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.)

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle zone A e B, in caso di demolizione e ricostruzione, dovrà essere recepita una superficie da destinare a parcheggio privato pari ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

B) Ai sensi dell'art. 9 Legge, 25/3/1989 n. 122 i proprietari di terreni possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, nei limiti del 70% dell'area fondiaria, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale. Per la stessa finalità, la realizzazione di parcheggi a pertinenza delle singole unità immobiliari è consentita con le modalità di cui alla Legge n. 122 del 1989, anche in aree diverse da quella dell'unità immobiliare stessa, ma comunque a servizio delle singole unità immobiliari, qualora le stesse ne siano sprovviste. 54

Gli organi di controllo ambientale possono esercitare poteri di diniego con motivazione nel termine di 90 giorni.

La realizzazione dei parcheggi è soggetta ad autorizzazione gratuita ed in particolare, se conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco si intende accolta col silenzio-assenso nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta.

In tal caso si dà corso immediato ai lavori dandone comunicazione al Sindaco. I parcheggi così realizzati non possono essere separatamente ceduti dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I relativi atti di cessione sono nulli.

C) Purché vengano rispettate le preesistenze ambientali naturali e venga contestualmente assunto l'obbligo di piantare un albero di alto fusto, dell'essenza scelta dall'Amministrazione Comunale, per ogni 10 mq. di parcheggio sotterraneo, proprietari di terreno destinato anche a verde pubblico o a verde privato sono facultati a realizzare nel sottosuolo autorimesse nel rispetto delle norme igieniche e delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ed alle relative norme di attuazione. Tali parcheggi sotterranei anche a più piani sono soggetti a vincolo di destinazione per almeno 30 anni. Devono essere, altresì, realizzati in modo da consentire la piena crescita degli apparati radicali degli alberi di alto fusto; sul solaio di copertura della struttura va collocato uno strato di terra di spessore compreso fra m. 0,70 e m. 1,40 da coltivare a verde e posto a livello di marciapiede, e comunque da realizzarsi nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

D) I privati o società anche cooperative possono, presentandone richiesta, ottenere dal Comune con i criteri di cessione del diritto di superficie, e previa convenzione, le aree demaniali (slarghi, piazze, verde pubblico ecc.) al fine di realizzare parcheggi nel sottosuolo, mantenendone la gestione, a frutto ed ammortamento delle spese sostenute per il periodo di anni determinato con il criterio della migliore offerta nei modi di cui alla Circolare Regionale 24 ottobre 1988 n. 741918 TR.

E) I parcheggi in qualunque modo realizzati, nel sottosuolo o nel soprassuolo, sono da considerarsi opere di urbanizzazione e pertanto non sono assoggettabili al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche se destinati ad uso privato, purché siano sottoposti a vincolo trentennale di destinazione. Nelle aree residue già costruite, anche se sfruttate urbanisticamente, è consentito costruire piani cantinati, purché vengano idoneamente realizzati, rifiniti e dimensionati nelle strutture al fine di utilizzare la superficie di copertura a parcheggio, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, che potrà utilizzarla anche per eventuali altri usi pubblici.

CAP. VIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI

Art. 97

Norme edilizie

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente disposto nel presente capitolo. 55

Il pavimento di terrapieno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di cm 30, almeno, rispetto al piano di campagna o a quello del cortile e di cm 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente articolo 67.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo.

Art. 98

Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere approvvigionata di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito - secondo le norme igieniche vigenti - chiuso e provvisto di pompa o, se non diversamente possibile, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 41.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come "S1" nel precedente articolo 66 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico -delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente articolo 40.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile. È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 99

Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentate mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.). 56

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 100

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel precedente articolo 59, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 101

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto ed, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 102

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, aspettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di ml 1,00 costruito in grès, cotto, battuto cementizio o in materiali equivalenti;
2. l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato: per le acque meteoriche, mediante cunetta impermeabile; per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritta nel precedente articolo 47;
3. sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
4. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi e magazzini quando non anche come locali da adibire all'esercizio delle attività agrituristiche quali previste dalla L. R. 9 giugno 1994, n. 25;
5. si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio a camera d'aria, con riempimento di ghiaia e di scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a ml 2,70;
6. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'esterno; qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti; 57

7. ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;

8. le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione di garantire la sicurezza. E' vietato l'uso di scale movibili ed a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;

9. i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno; qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario ritenga che sia insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;

10. per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici, le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 103

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 104

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali le ispezioni ed i rilievi, che ritiene opportuni, alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco, a norma della legislazione vigente, può ordinarne lo sgombero.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni che fossero destinate agli eventuali addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può far eseguire d'Ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 105

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni, rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle ed avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di ml 10,00 dai fabbricati. 58

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua nonché da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno ml 25,00.

Il Sindaco, sentito l' Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli, fuori dalle concimaie non sono ammessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni dei podere e distanti non meno di mi 100,00 da qualunque abitazione, non meno di ml 200,00 dai pozzi di acqua potabile, e ml 50,00 acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAP. IX

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 106

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente o dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e dei calcolisti delle strutture;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese. a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature, o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Art. 107 59

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante i più opportuni accorgimenti. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

I materiali provenienti da scavi e demolizioni dovranno essere conferiti in apposite discariche per inerti regolarmente autorizzate.

Art. 108

Responsabilità degli esecutori d'opere

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore, sotto la loro piena responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 109

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei lavori medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro, o impedimento entro e non oltre trenta giorni. In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO 4

DISPOSIZIONI FINALI

CAP. I

CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 110

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione, vigente, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici 60

vigenti (generati ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria. I funzionari o agenti incaricati di tali controlli e verifiche devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto - per presa visione - dal concessionario o richiedente, dal direttore dei lavori e dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Art. 111

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco provvede ad applicare ed a far applicare le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di irregolarità o illegittimità rilevata.

Art. 112

Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 113

Divieto di allaccio a pubblici servizi

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Art. 114

Parchi agricoli periurbani

I parchi agricoli periurbani individuati in aree di grande estensione, parti residue di un tessuto agricolo ove è riconoscibile una unità di paesaggio. Al loro interno sono predominanti aree a colture intensive o estensive, che coesistono con altre destinate ad attrezzature e servizi a scala urbana e a residenza.

Nei parchi agricoli periurbani sono mantenute le attività agricole esistenti. Gli interventi ammessi dai commi precedenti devono comunque essere tesi al mantenimento o recupero della vegetazione e delle essenze arboree, nonché delle caratteristiche ambientali d'origine ed in particolare per le aree agricole è consentito l'esercizio dell'attività agricola, sempre che essa non contrasti con gli specifici usi pubblici indicati dal piano per le singole aree.

Gli interventi in contrasto con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle aree non sono ammessi. In particolare sono vietati:

a) la prosecuzione di ogni attività estrattiva. Le cave dismesse dovranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'amministrazione Comunale; 61

b) le alterazioni, anche se provvisorie, delle condizioni naturali del terreno non finalizzate all'esercizio dell'attività agricola (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali), salvo autorizzazione che potrà essere rilasciata soltanto ove giustificata da obiettive esigenze del regime dei luoghi e comunque ove sia intesa al miglioramento ed al ripristino dell'ambiente naturale preesistente.

c) l'alterazione del deflusso naturale delle acque di pioggia o di corsi d'acqua superficiali, e comunque dei coefficiente di assorbimento idrico del terreno naturale. Sono inoltre vietati nuovi scarichi suscettibili di provocare l'inquinamento, le attività produttive, ad eccezione di quelle agricole, nonché le discariche di rifiuti solidi e urbani e speciali.

Sono ammesse recinzioni naturali, come siepi e simili, fatta salva la possibilità di recinzioni in filo spinato, o in rete a protezione delle aree coltivate, nonché di recinzioni con cancellate di altezza fino a ml. 1,80 di altezza su zoccolo in muratura alto cm. 50 per gli edifici residenziali o destinati ad altre funzioni.

Gli edifici esistenti, usati per l'attività agricola, possono essere destinati alla realizzazione di punti attrezzati.

Nelle aree adibite alla fruizione pubblica dei parchi non è consentita alcuna edificazione, ad eccezione dei piccoli manufatti - per il ristoro nel solo caso in cui non sia possibile il recupero a tale uso di edifici esistenti.

All'interno del perimetro dei parchi, gli interventi ammessi nelle zone omogenee diverse da quelle agricole (attrezzature, servizi pubblici, residenze, ecc.), nei limiti della normativa prescritta per le zone territoriali omogenee di appartenenza, dovranno comunque essere improntati al rispetto dell'unità di paesaggio ed ambientale.

Gli interventi ammessi nelle diverse zone omogenee comprese nel perimetro dei parchi sono regolati dalla normativa di zona di cui ai precedenti articoli; tuttavia, ogni intervento compresi quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, è subordinato al preventivo parere della Commissione Edilizia, che ne dovrà verificare la compatibilità con gli obiettivi generali di tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche. Tale normativa si applica anche per i manufatti al servizio delle attività agricole i quali dovranno rispettare insequenti parametri: altezza massima ml. 8,00 e rapporto di copertura massima dei 10%.

L'assetto definitivo dei parchi agricoli periurbani è stabilito mediante appositi piani di iniziativa pubblica, volti a definire le relative modalità di salvaguardia, valorizzazione e fruizione. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano fino all'entrata in vigore dei predetti piani.

Art. 115

Tutela della vegetazione

In tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone E è fatto divieto di abbattere alberi di medio e di alto fusto, tranne che per motivi di necessità da documentare in apposita istanza volta ad ottenere autorizzazione sindacale. Nelle zone E, tale divieto è limitato agli alberi di alto fusto.

Art. 116

Disegni esplicativi per assegni di quota – allineamenti stradali – passaggi pedonali – passerelle ed altro