

COMUNE DI AIDOMAGGIORE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale, nonché le destinazioni d'uso ed il controllo sull'attuazione degli interventi.

Spetta all'Amministrazione Comunale assicurare il rispetto del presente Regolamento.

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente regolamento, nella cartografia e norme che costituiscono il P.U.C..

L'edificazione in zone "A"- "A₁"-"C"- "D"- "D₁"-"F" e "G" ed in zone "B" con indice fondiario superiore ai 3 mc/mq è subordinata alla esecutività dei piani attuativi regolarmente approvati.

ART. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Il presente Regolamento Edilizio costituisce parte integrante del Piano Urbanistico Comunale vigente e fa riferimento alla disciplina urbanistica in esso contenuta.

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

ART. 3 - Adozione del Regolamento Edilizio e misure di salvaguardia

L'adozione del presente Regolamento Edilizio e del connesso Piano Urbanistico Comunale, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia previste dalla legge 3 novembre 1952, n. 1902, e successive modifiche e integrazioni; pertanto l'Amministrazione Comunale deve sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione o autorizzazione edilizia in difformità dal regolamento e/o dal piano adottati, sino alla definitiva approvazione degli strumenti urbanistici predetti.

ART. 4 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno della pubblicazione, nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna, della deliberazione consiliare, munita degli estremi di esecutività, costituente il provvedimento di approvazione definitiva del Regolamento Edilizio.

Da tale data restano abrogate le disposizioni regolamentari locali contrarie a quelle contenute nel presente Regolamento o con esse incompatibili.

Le costruzioni difformi, che all'entrata in vigore del presente Regolamento siano state iniziate con concessione ottenuta in conformità al Regolamento precedente dovranno essere ultimate entro tre anni.

CAPO II COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 5 -- Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia da parere:

- A) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- B) sui progetti delle opere soggette a concessioni edilizie e, se ritenuto opportuno dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, sulle istanze per le autorizzazioni;
- C) sulle proposte di piani urbanistici generali e attuativi, sugli accordi di programma e sui regolamenti edilizi;
- D) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza, anche in relazione alla valutazione dell'impatto ambientale;
- E) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- F) su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritenga di sottoporre al parere della Commissione Edilizia.

I provvedimenti adottati in difformità dal parere formulato dalla Commissione Edilizia, devono essere espressamente motivati in relazione a tale difformità.

ART. 6- Composizione della Commissione Edilizia

Con deliberazione della Giunta Municipale si provvede alla costituzione della Commissione Edilizia con la seguente composizione:

- 1) Membri di diritto:
 - a) il Sindaco o un assessore da lui delegato che la presiede;
 - b) il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dal supplente;
 - c) un rappresentante dell'Ufficio Igiene Pubblica della A.S.L., designato dalla medesima;
- 2) Membri elettivi
 - d) n. 2 Consiglieri Comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale, ciascuno nominato dai rispettivi gruppi;
 - e) n. 2 esperti nelle materie della pianificazione territoriale, appartenenti rispettivamente (1+1) agli ordini e collegi professionali degli ingegneri o architetti e dei geometri o dei periti edili, scelti dalla Giunta Municipale fra una terna di nomi indicata dal competente ordine o collegio professionale;
 - f) n. 2 residenti, qualificati nel settore dell'edilizia, nominati dalla G.M.;
 - g) n. 1 esperto in problematiche ambientali, nominato dalla G.M..

Le mansioni di Segretario sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da un funzionario nominato dal Sindaco.

Sono membri di diritto della Commissione Edilizia comunale il Sindaco o un suo delegato che lo presiede, il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ed un rappresentante dell'Unità Sanitaria Locale, per i quali devono essere nominati componenti supplenti e la Commissione Edilizia non può riunirsi in assenza di uno dei tre membri di diritto o dei loro supplenti.

ART. 7 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce in seduta ordinaria ogni mese ed in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente ritiene opportuno, nonché quando lo richiedano per iscritto almeno tre membri elettivi.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una specifica competenza, il Presidente può chiamare a partecipare alle sedute della Commissione Edilizia, per il tempo necessario, uno o più esperti, i quali avranno però soltanto voto consultivo, oppure richiederne la consulenza scritta.

Delle decisioni della Commissione Edilizia viene redatto regolare verbale, da raccogliere in apposito registro a cura del Segretario, ed il verbale viene approvato seduta stante e sottoscritto dal Presidente e dagli altri componenti presenti.

Per la validità delle deliberazioni è necessario l'intervento di almeno la metà più uno dei componenti e le decisioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

La riunione è valida anche in assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che sia trasmessa alla Commissione Edilizia la relazione di istruttoria della domanda per il parere competente, secondo il disposto dell'articolo 2, comma 60, della L. 662/96.

Il membro della Commissione Edilizia deve allontanarsi dalla seduta durante l'esame di un progetto da lui firmato o presentato o che lo concerne direttamente in quanto proprietario dell'area, di aree confinanti con la propria, di aree appartenenti a parenti (sino al quarto grado) od affini (sino al secondo grado), oppure in quanto sia interessato all'esecuzione delle opere; l'allontanamento deve risultare dal verbale della seduta.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione di Membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, debbono essere annullate dal Presidente.

I Membri hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale, insieme ai criteri di rimborso delle spese ai Membri che non risiedano nel Comune, in conformità alla legislazione vigente.

ART. 8 - Durata in carica della Commissione Edilizia

I Membri della Commissione Edilizia durano in carica sino allo insediamento della nuova Giunta Comunale e comunque fino alla nomina dei sostituti, potendo essere riconfermati per una sola volta.

Saranno dichiarati decaduti e sostituiti, con deliberazione della Giunta Comunale, da adottarsi entro 60 giorni, i Membri che, senza giustificato motivo, si assentassero per tre riunioni consecutive.

La Giunta Comunale, con deliberazione motivata ed adottata con la maggioranza dei due terzi dei componenti, potrà revocare la nomina dei membri elettivi della commissione per gravi motivi inerenti al modo di espletamento delle funzioni ad essi affidate.

ART. 9 -- Competenze dell'Amministrazione.

Spetta al Consiglio Comunale adottare ed approvare il Regolamento Edilizio e le sue modificazioni, il Piano Urbanistico Comunale, gli accordi di programma, i piani attuativi, pronunciarsi in merito all'esercizio dei poteri di

deroga, nonché sulle concessioni edilizie per le zone agricole in base all'art. 4 del D.A. n. 2266/U il 20/12/1983 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO III DISCIPLINA DELLE PROCEDURE

ART. 10 - Attuazione degli interventi

Gli interventi edilizi e le opere in genere possono avere **attuazione diretta** od **indiretta**.

L'attuazione si dice **diretta** quando bastano:

- la tempestiva **comunicazione** oppure **denuncia** alla Amministrazione Comunale;
- la semplice **autorizzazione** dell'Amministrazione Comunale;
- la **concessione edilizia**;

L'attuazione si dice **indiretta** quando il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione preliminare di un piano attuativo o di un accordo di programma.

Ai fini procedurali e disciplinari, i vari tipi di interventi sono individuati e disciplinati dagli articoli seguenti.

ART. 11- Opere eseguibili direttamente

La presente norma non si applica agli immobili soggetti a vincolo ai sensi della L. n. 1089/1939.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le opere interne, le opere di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni per l'incolumità pubblica, attività di ricerca nel sottosuolo di carattere geognostico, le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, la posizione di tende a servizio di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.

Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica del 20

dicembre 1993, n. 2266/U, e successive modifiche e integrazioni, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare, oggetto dei lavori su elencati, fatta eccezione per le opere di manutenzione ordinaria, deve presentare all'Amministrazione Comunale una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione. La relazione deve indicare l'immobile interessato dai lavori con indicazioni catastali, la classificazione e la normativa dello strumento urbanistico, l'indirizzo civico. Deve inoltre descrivere dettagliatamente i lavori da eseguire e dichiarare che le opere non comportano danno o nocuenti a terzi e, qualora riguardi modifiche delle strutture portanti, dichiarare che le opere da eseguire non pregiudicano la staticità dell'immobile.

Alla relazione, se ritenuto necessario, potranno essere allegati i disegni illustrativi.

Per l'esecuzione delle opere elencate precedentemente non occorre alcun provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale, salvo quello della sospensione nel caso di constatazione di contrasto con disposizioni legislative vigenti o per contrasto con il decoro cittadino.

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e presentare sollecitamente la domanda di Concessione o autorizzazione di cui ai seguenti articoli.

ART. 12– Attività soggette ad autorizzazione.

Per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può rilasciare autorizzazione scritta, sempre che i lavori non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Per i suddetti interventi potrà essere inoltrata domanda prima dell'inizio dei lavori, ovvero verrà fatta la denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 2 comma 60 punto 7 della L. 662/96.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre alle opere elencate nel primo comma, le seguenti attività:

1) I depositi su aree scoperte e le costruzioni precarie.

- 2) Le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente regolamento comunale per l'occupazione di spazi e di aree pubbliche.
- 3) Opere per impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici già esistenti, ai sensi dell'art. 817 del C.C..
- 4) Opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati ad interventi che non modifichino lo stato dei luoghi (ad es. scavi per condotte).
- 5) Le recinzioni dei terreni.

ART. 13 – Opere soggette a Concessione Edilizia.

Sono soggette a Concessione Edilizia, fatte salve le opere pubbliche per le quali la deliberazione di approvazione ha i medesimi effetti della concessione edilizia, ai sensi dell'articolo 2 comma 60 punto 16 della Legge 662/96, le seguenti opere:

- a) Nuova costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'esterno che all'interno di fabbricati, interventi di restauro e risanamento conservativo che non vengano considerate come opere interne.
- b) scavo di sbancamento e riporti;
- c) cave ed impianti per escavazione per la produzione d'inerti o pietrame squadrato;
- d) opere private di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, illuminazione stradale, attrezzature delle aree a verde, etc.).

ART. 14 – Domanda. Istruttoria preliminare dei progetti.

La domanda di Concessione o di autorizzazione per eseguire i lavori, redatta su carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo o da un suo rappresentante autorizzato, deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle dello strumento urbanistico vigente e le altre leggi in materia.
- b) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale in cui risulta iscritto e del costruttore e di denunciare entro 8 (otto) giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della Concessione o Autorizzazione.
- c) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione.

Le domande all'atto della ricezione saranno protocollate e prese in carico in uno speciale **registro** nel quale saranno elencate in ordine progressivo, facendo risultare per ciascuna i seguenti elementi: nominativo del funzionario responsabile dell'istruttoria, data di presentazione, nome del

richiedente e dell'intestatario, ubicazione del futuro intervento, estremi della eventuale richiesta di supplemento istruttorio, data di presentazione di documenti e atti istruttori, estremi parere Commissione Edilizia, data di rilascio del provvedimento definitivo.

Il nominativo del funzionario responsabile deve essere comunicato all'interessato al momento della presentazione dell'istanza.

ART. 15 - Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala 1:10.000.
- b) Planimetria catastale delle aree interessate.
- c) Planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 per le aree urbane e
1:500 per le aree extra-urbane, da cui risulti la sistemazione generale prevista (comprendendo quindi le opere di giardinaggio, le recinzioni, le aree per parcheggio privato, le eventuali rampe d'accesso ai locali interrati, gli allacci alla reti idrica e fognarie, nonché la situazione edificatoria e di viabilità al contorno.
- d) Prospetti, piante: di ciascun Piano, delle fondazioni, della copertura, con l'indicazione dei volumi tecnici ed almeno due sezioni verticali quotate, in corrispondenza delle direzioni più significative.
Tutti in scala non inferiore a 1:100.
- e) Per gli interventi in Zona A - A₁ -B, documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da
almeno due fotografie a colori, formato 10x15 cm.
- f) Calcolo analitico dettagliato della superficie coperta, del volume da edificare e dei prescritti indici edilizi, della superficie utile e della superficie *non residenziale*, nonché computo metrico estimativo, ove necessario, per la determinazione degli oneri di Concessione;
- g) Il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con la indicazione dei materiali da impiegare;
- h) In caso di richiesta della convenzione di cui all'art. 7/8 L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula e verrà compilata la scheda dei dati planimetrici predisposta dalla Regione;
- i) Per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità di cui al D.M. 236/89, mediante elaborati grafici accompagnati da una relazione tecnica.

Ogni disegno presentato dovrà essere quotato nelle principali dimensioni, devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelli totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra le quote e le dimensioni grafiche faranno fede le dimensioni numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (es. particolari costruttivi e decorativi) che ritenga necessari per l'esame dell'opera progettata .

Il progettista dovrà evidenziare gli eventuali vincoli ai quali risulta soggetta l'area interessata.

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali ed in particolare dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle modalità di esecuzione degli allacciamenti ai pubblici servizi. In particolare, per quanto riguarda le fondazioni, dovrà essere presentata la relazione geotecnica prevista dal D.M. 11.03.88. Nel caso di modeste costruzioni civili ricadenti in zone già note, il Progettista potrà fare riferimento a dati e notizie relativi a terreni simili e/o adiacenti, esaminando anche la validità statica delle costruzioni vicine, al fine di pervenire alla determinazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza od in prossimità delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di almeno UN metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di Concessione per lavori di variante in corso d'opera.

ART. 16 - Rilascio della Autorizzazione.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico, a nome dell'Amministrazione Comu-nale, esaminata la richiesta, istruita la pratica ed espresso il parere, rilascia direttamente l'autorizzazione nei casi ammissibili.

Qualora, invece, la pratica rivesta carattere di particolare importanza od impegno del territorio, il responsabile dell'Ufficio Tecnico deve sottoporre la pratica al preventivo esame della Commissione Edilizia. Successivamente può rilasciare, se del caso, l'autorizzazione.

L'autorizzazione deve essere rilasciata o negata entro il termine di 60 giorni dalla richiesta.

ART. 17 - Rilascio della Concessione Edilizia

Il rilascio della concessione è subordinato ai seguenti adempimenti da parte del Concessionario:

- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, degli oneri di urbanizzazione dovuti (salvo il caso di esenzione totale) o della prima rata (nel caso di rateazione);
- presentazione dell'attestato di avvenuto versamento, alla Tesoreria Civica, del costo di costruzione (salvo il caso di concessione gratuita) o della prima rata (nel caso di rateazione); per gli interventi relativi ad edifici produttivi, l'attestato deve concernere - invece - l'avvenuto versamento delle quote (o della prima rata) dovute per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti (quota ecologica) e per il ripristino dei luoghi alterati (quota ambientale), sostitutive del costo di costruzione;
- presentazione dello schema di impegnativa di osservanza della destinazione d'uso, ove richiesta;
- presentazione dei documenti attestanti l'avvenuto rilascio delle autorizzazioni speciali cui le opere oggetto dell'intervento fossero eventualmente subordinate.

Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha il medesimo effetto della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza del nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali, archeologiche e paesistiche.

ART. 18- Concessione per edifici non residenziali

La Concessione relativa a *costruzioni od impianti* destinati ad *attività industriali o artigianali* (per la trasformazione dei beni e la prestazione di servizi) è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle spese di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi le cui caratteristiche siano alterate dall'intervento.

L'incidenza di tali opere viene deliberata dal Consiglio Comunale.

La Concessione relativa a *costruzioni od impianti* destinati ad *attività turistiche, commerciali e direzionali* è soggetta al pagamento di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione e di una quota - non superiore al 10% del costo documentato di costruzione - deliberata dal Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dei fabbricati venga mutata, il Concessionario deve pagare il contributo di

concessione nella misura massima dovuta, per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale

ART. 19 - Comunicazione dell'esito

Le Concessioni edilizie sono rilasciate con atto scritto entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda, dopo aver acquisito i dovuti pareri.

Nel caso esistano vincoli di destinazione d'uso, questi debbono essere debitamente trascritti alla Conservatoria dei RR.II.

Al fine del pagamento delle quote di contributo di concessione di cui alla L. n. 10/1977 e D.A. n. 70/71/72 del 31/10/78, il Responsabile del procedimento, ai sensi degli artt. 5 e 6 della legge citata, notifica al richiedente, con apposita lettera:

- l'entità e le modalità di pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione; quest'ultimo può corrisondersi in corso d'opera sulla base di un'impegnativa da sottoscrivere all'atto del rilascio della Concessione medesima;
- i termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
- ogni altro elemento concernente la loro conduzione.

Il ritardato o l'omesso versamento del contributo afferente alla concessione comportano le sanzioni previste dall'art. 3 della Legge n. 47/1985.

Ove ricorrano le condizioni per l'esenzione parziale o totale dal pagamento degli oneri di urbanizzazione o del contributo di costruzione, debbono citarsi - nell'atto di concessione - le norme di legge che consentono tale esenzione.

Entro il termine di cui al primo comma viene comunicato all'interessato l'eventuale rifiuto motivato della concessione. Scaduto tale termine senza che l'Amministrazione Comunale si sia pronunciata, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto ovvero, se ne sussistano le condizioni, di usufruire del silenzio-assenso in conformità delle norme vigenti.

Ove siano necessari documenti integrativi di quelli presentati o si rendano necessari dei chiarimenti, il suddetto termine decorrerà dalla data del protocollo di arrivo dei documenti o dei chiarimenti richiesti.

Decorsi 60 giorni dalla presentazione della domanda l'autorizzazione si intende accordata ad ogni effetto ed il richiedente può avviare i lavori *previa* comunicazione al Sindaco. L'autorizzazione tacita decade se, trascorsi 120 giorni dalla formazione del silenzio-assenso, i lavori non sono stati avviati, a meno che il richiedente dichiari di attendere l'autorizzazione esplicita.

Qualora l'immobile sia vincolato (tutela delle cose di interesse storico-artistico; archeologico, protezione delle bellezze naturali; tutela

idrogeologica e boschiva; tutela sulle riserve naturali), l'autorizzazione deve essere sempre rilasciata in forma esplicita.

La Concessione, oltre a contenere il visto dell'Ufficiale Sanitario e gli estremi e le condizioni di approvazione delle opere, deve indicare le destinazioni d'uso ammesse e descrivere sinteticamente l'intervento in oggetto; inoltre, esse possono contenere l'obbligo di osservare determinate modalità anche esecutive.

La Concessione e l'autorizzazione, e la copia vidimata del progetto da eseguire, devono essere tenute nel luogo di lavoro ed esibite agli agenti preposti al controllo.

ART. 20 - Concessioni gratuite

Il contributo non è dovuto:

- a) per le opere da realizzare nelle zone agricole, quivi comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, ai sensi delle norme regionali o - in mancanza - dell'art. 12 della L. n. 153/1975.
- b) per gli interventi di ristrutturazione, purché non comportino aumento della superficie lorda e/o mutamento della destinazione d'uso;
- c) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento (in misura non superiore al 20 %) di edifici unifamiliari;
- d) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni, ancorché comportino l'aggiunta di volumi tecnici in cui installare gli impianti tecnologici;
- e) per gli impianti, le attrezzature e le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti; nonché per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- f) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Qualora nei dieci anni dall'ultimazione dei lavori la destinazione d'uso delle opere realizzate con concessione gratuita venga mutata, il concessionario è tenuto a pagare il contributo di concessione, nella misura dovuta per la nuova destinazione, al momento della conversione d'uso o del suo accertamento da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il concessionario non è tenuto al pagamento del costo di costruzione nel caso di edilizia convenzionata secondo l'art. 7 della L. n. 10/1977 e nel caso di interventi riguardanti immobili dello Stato.

L'autorizzazione è **gratuita** (art. 7 della L.N. n. 94/1982) per le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti all'art. 31 della legge n. 457/1978.

E' inoltre gratuita - purché l'immobile non sia vincolato ai sensi delle leggi n. 1089 e n. 1497/1939 - per:

- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Infine, l'autorizzazione è gratuita per tutti gli **interventi minori** che la richiedano.

ART. 21 - Deroghe.

Previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale, è ammessa la facoltà, nei casi e nei modi previsti dall'art. 3 della legge 21.12.55 n. 1357, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio e dal Piano Urbanistico Comunale per edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 41-*quater* della legge urbanistica nazionale 1150/1942, purché siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.A. n. 2266/U del 20/12/1993 e successive modifiche e integrazioni.

La deliberazione consiliare deve fare espresso riferimento all'interesse pubblico che ne giustifica il rilascio.

Non è ammessa deroga alle norme dichiarate espressamente non derogabili, alle prescrizioni e limitazioni contenute in leggi statali e regionali, alle norme del Codice Civile ed a quelle di regolamento da esso richiamate che concernono la disciplina dei rapporti fra proprietà vicine (C.C. Tit. II Cap. II Sez. VI[^]).

Sono edifici ed impianti pubblici quelli appartenuti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico: le caserme, le scuole, i consultori, i musei, le chiese, i centri di aggregazione sociale, i centri culturali, ecc.

Per edifici ed impianti di interesse pubblico debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalle qualità dei soggetti che li realizzano - enti pubblici o privati - siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, culturale, industriale, igienico, religioso, ecc., es: alberghi, poliambulatori, impianti turistici, centri culturali, biblioteche, ristoranti, posti ristoro, asili, pensionati, ecc.

ART. 22- Opere eseguite dalle Amministrazioni Statali, Regionali, Provinciali e Comunali

Alle opere da eseguirsi dalle Amministrazioni statali si applicano le disposizioni di cui all'art. 56 del DPR 19/6/1979, n. 348.

Qualora l'Amministrazione regionale (compresi gli Enti e le Aziende regionali), o provinciale, intenda procedere alla realizzazione di un'opera pubblica, deve presentare il relativo progetto al Comune interessato, che si esprime in merito entro il termine di 30 giorni.

Ove il Comune non si pronuncia nel termine sopraindicato, ovvero si pronuncia negativamente, l'Amministrazione interessata trasmette i relativi atti all'Assessorato regionale competente in materia urbanistica che, entro il termine di 30 giorni dal ricevimento degli atti, autorizza direttamente l'esecuzione dell'opera progettata qualora ne accerti la conformità al P.U.C.

Nel caso di opera pubblica sovracomunale, non conforme allo strumento urbanistico, si potrà ricorrere all'istituto della deroga di cui all'art. 21 del presente Regolamento.

In caso di diniego da parte del Comune oppure di decorso inutile di un termine di 60 giorni dalla richiesta di deroga, su richiesta dell'Amministrazione interessata, l'Assessore regionale competente in materia urbanistica, su conforme deliberazione della Giunta Regionale, provvede in merito in via definitiva con decreto motivato.

ART. 23 - Carattere della Concessione

La Concessione è personale ed è trasferibile ai successori od aventi causa, purché ne venga comunicato su carta legale all'Amministrazione Comunale il trasferimento, allegando un documento che ne comprovi la legittimità.

Il trasferimento non altera il decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori fissati nell'atto di concessione volturato.

Salvo i casi di annullamento esplicitamente elencati in apposito articolo, la concessione è irrevocabile e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati grazie ad essa.

ART. 24 - Trasferimento della concessione

In calce alla Concessione originaria sono annotati - a cura della Amministrazione Comunale - i suoi eventuali trasferimenti, purché documentati da regolari atti, registrati e trascritti nei registri immobiliari. L'alienazione della nuda proprietà, o la costituzione di diritti reali sull'area interessata dalla costruzione, non costituiscono da sole titolo di trasferimento della concessione.

ART. 25 - Termini di validità della Concessione Edilizia. Annullamento e decadenza.

Il termine per l'inizio dei lavori é di un anno dalla data di ritiro o di mesi sei dalla data di notifica della Concessione (art. 4 comma 4, L. 10/77), mentre il termine per l'ultimazione é fissato in tre anni a decorrere dalla data di inizio lavori.

Prima della scadenza del suddetto termine, se richiesta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere una proroga per l'ultimazione.

La Concessione é annullata:

- 1) Quando questa risulta ottenuta in base a disegni di progetto non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione.
- 2) Quando viene accertato che la Concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori.
- 3) In generale, quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio del potere di annullamento.

L'ordinanza di annullamento conterrà la contestazione del fatto, la motivazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori, di eliminare l'infrazione e le sanzioni deliberate.

ART. 26-- Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto ad autorizzazione nel caso di variazione da residenza ad altre destinazioni, ovvero quando riguarda edifici siti in zone vincolate ai sensi della legge 29/6/1939, n. 1497, o in quelle altre parti del territorio comunale motivatamente indicate dal Consiglio Comunale.

Non sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che siano in contrasto con le norme del presente Regolamento, con le norme di attuazione dei piani urbanistici e con la legislazione vigente.

Non sono consentiti altresì mutamenti di destinazione d'uso che implicino variazioni in aumento degli indici urbanistici, salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso.

Nei casi non previsti dai precedenti commi, mutamenti di destinazione possono avvenire con l'invio all'Amministrazione Comunale di una semplice relazione.

CAPO IV ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 27- Inizio dei lavori. Richiesta e consegna di punti fissi.

Il titolare della Concessione deve comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico l'inizio dei lavori.

Quando l'edificio o opera di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o con qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti ed alla redazione e firma del relativo verbale, in bollo, essendo tutte le spese (manodopera, bollo, etc.) a carico del richiedente.

ART. 28 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati o concessi sarà assicurata dal controllo esercitato dall'Amministrazione comunale a mezzo di suoi funzionari ed agenti.

A tal fine, la Concessione o l'Autorizzazione e la copia vidimata dei disegni dei lavori da eseguire, devono essere tenute nel luogo di lavoro, fino a che l'opera non sia stata ultimata, ed esibite agli agenti preposti al controllo.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto nei confronti di chiunque al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 29 - Sospensione dei lavori

La sospensione dei lavori è ordinata quando:

- le opere, eseguite od in corso di esecuzione, non sono state oggetto di una regolare concessione;
- le opere, anche se già ultimate, sono difformi dal progetto approvato e dalle prescrizioni della concessione;
- le opere non rispondono alle prescrizioni del Piano Urbanistico e del R.E.

La sospensione dei lavori può essere inoltre ordinata quando:

- il direttore dei lavori non ha assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'ha abbandonata senza essere sostituito;
- non è stata data comunicazione all'Amministrazione Comunale del cambiamento del direttore medesimo o dell'esecutore delle opere;
- l'esecutore dei lavori non ottempera alle prescrizioni inerenti l'impianto o la conduzione del cantiere.

L'ordine di sospensione va notificato al concessionario od al proprietario dell'immobile in cui si eseguono le opere contestate, nonché al direttore dei lavori ed al costruttore (se conosciuto).

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e dai funzionari all'uopo preposti, che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza. Se l'ordine di sospensione viene trasgredito, il Sindaco è tenuto a farne denuncia all'Autorità Giudiziaria. La sospensione dei lavori può essere assicurata anche mediante apposizione di sigilli, piantonamento e con ogni altro adeguato modo di controllo che il sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.

Tutti gli oneri sono a carico solidale del titolare della concessione, del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere, salvo che uno non abbia contestato all'altro e comunicato all'Amministrazione Comunale la non conformità delle opere eseguite od in esecuzione. Nei casi di cui al comma 2, le spese sono invece a carico di chi ha causato gli oneri.

Le spese sono riscosse con le norme stabilite dal RD n. 639/1910.

La prosecuzione dei lavori può essere autorizzata sia per rimuovere le cause che hanno dato luogo alla sospensione che per completare le opere, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione.

Quando è accertato che i lavori sono difformi dal progetto approvato solo per una parte marginale della costruzione, il Sindaco - allorché il concessionario ne faccia espressa richiesta - può consentire la ripresa dei lavori nella porzione conforme, previa applicazione delle sanzioni amministrative di cui al Capo I della L.R. 23/1985 e sue modificazioni ed integrazioni.

La sospensione dei lavori viene ordinata indipendentemente dall'applicazione dell'ammenda, con riserva di adottare i provvedimenti (modifica delle opere, demolizione, rimessa in pristino) richiesti dall'inosservanza, senza pregiudizio delle successive sanzioni amministrative e penali previste dalla L.R. 23/85 e della L. n. 47/1985, nonché delle sanzioni di legge a carico dei responsabili (titolare della concessione, committente, costruttore e direttore dei lavori) ai sensi dell'art. 6 della legge n. 47/1985.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla sua notifica il Sindaco non ha adottato i provvedimenti definitivi (art. 20, comma ottavo, della L.R. n. 23/1985).

ART. 30 - Ultimazione dei lavori. Certificato di utilizzazione.

La data di ultimazione dei lavori deve essere comunicata per iscritto, entro OTTO giorni, dal proprietario al Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Il certificato di utilizzazione (detta anche di *abitabilità* per gli edifici residenziali, gli uffici, le scuole, i gabinetti medici, le sale di lettura o di riunione e simili destinazioni e di *agibilità* per quelli produttivi, destinati cioè

ad attività artigianali, industriali e commerciali) deve essere richiesta per iscritto e su carta legale - direttamente o con Raccomandata RR - dal concessionario ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 425 del 22.04.94, allegando alla richiesta: il certificato di collaudo statico, la dichiarazione presentata per la iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici Catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione e una dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato.

Il certificato di utilizzazione si deve rilasciare entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda,; entro lo stesso termine, l'Amministrazione può disporre un'ispezione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata utilizzabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quaranta-cinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abilità o l'agibilità si intende attestata. In tal caso l'autorità competente nei successivi 180 giorni può disporre l'ispezione di cui al comma precedente del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o non agibilità nel caso in cui verifichi la assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata utilizzabile.

Il termine fissato al comma 2 del presente articolo può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli atti.

Dell'ispezione deve essere redatto, a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o dal suo delegato, un processo verbale che deve essere sottoscritto da tutte le persone presenti.

Il rilascio del certificato di utilizzazione è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico Comunale, da parte del concessionario, dei documenti che seguono:

- a) ricevuta attestante il pagamento dei diritti comunali;
- b) ricevuta attestante il pagamento della tassa di concessione governativa;
- c) ricevuta attestante la presentazione ai competenti organi del certificato di collaudo previsto dall'art. 7 della legge n. 1086/1971 per le costruzioni in c.a. e/o in acciaio e fotocopia autentica dello stesso;
- d) certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei VVF per gli edifici industriali, commerciali o di carattere speciale;

Il certificato di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locali, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità con le indicazioni rilevabili dagli elaborati allegati all'autorizzazione od alla

concessione e loro successive varianti. Essa non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione. In caso di modifica della destinazione d'uso di un fabbricato o di sue unità immobiliari, eseguita senza la necessaria preventiva concessione, la licenza di utilizzazione è revocata per le parti di immobile interessate dalla modifica.

Se l'esecuzione delle opere non risulta - in materia di requisiti igienici - conforme alle disposizioni di legge e dei regolamenti, al progetto approvato ed alle eventuali varianti autorizzate, il Sindaco, oltre ad avvalersi delle facoltà di cui ai successivi articoli, rifiuta il certificato di utilizzazione ed applica, con le procedure fissate dalla L.R. n. 23/1985 e dalla Legge n. 47/1985, le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistiche ed edilizie.

L'Amministrazione può anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati o continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a norma dell'art. 222 del RD n. 1265/1934.

ART. 31 - Aspetto e manutenzione degli edifici e delle loro pertinenze

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, 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, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto, non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e coloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di

cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 32 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco il quale può accordarlo, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze, balconi e passi carrai.

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

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

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni per reti idriche, elettriche, fognarie, telefoniche, ecc., oltre che con chioschi.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 33 - Allineamenti stradali - costruzioni arretrate dal filo stradale

Lungo le strade nelle quali vi sia continuità di allineamento fra le costruzioni in confine con la sede stradale o in arretrato, le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti preesistenti, salvo maggiori distanze che, per esigenze di viabilità e visibilità stradale, l'Autorità Comunale potrà prescrivere direttamente o attraverso lo studio di un piano attuativo.

Per i fabbricati costruiti o da costruirsi parzialmente in arretramento rispetto al ciglio stradale, la concessione è condizionata alla previsione degli accorgimenti necessari per ottenere un razionale ed estetico finimento dei fianchi delle costruzioni laterali che, per effetto dell'arretramento, eventualmente rimanessero esposti alla pubblica vista.

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di edifici esistenti potranno essere ammessi solo nel caso in cui l'edificio ampliato e sopraelevato risponde alle prescrizioni del tipo edilizio previste nella zona e rispetti tutte le norme del presente Regolamento e delle norme di attuazione.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO DEFINIZIONI DI USO COMUNE

ART. 34 - Indici e parametri urbanistici

SUPERFICIE TERRITORIALE. Porzione di terreno comprendente aree destinate alla edificabilità residenziale, alle attrezzature e servizi, alle attività produttive ed alla viabilità.

Non tutte le attività debbono essere contemporaneamente presenti, ma è sufficiente che alle aree destinate alla viabilità si associ almeno una delle altre attività.

SUPERFICIE FONDIARIA. Porzione di terreno con unica destinazione d'uso, identificabile in linea generale con il lotto: lotto per residenze, lotto per servizi ed attrezzature e così via.

DENSITA' EDILIZIA. Quantità volumetrica per ettaro.

DENSITA' DI POPOLAZIONE. Numero di abitanti per ettaro.

PARAMETRO VOLUMETRICO PER ABITANTE. Quantità volumetrica convenzionale attribuita ad abitante per porre in relazione volumetria ed abitanti. Il numero degli abitanti presumibilmente insediabili è dedotto assumendo:

1) per le Zone A e B i valori ricavati dallo studio degli isolati tipici, interamente edificati, rapportando la volumetria effettivamente presente con il numero di abitanti realmente quivi insediati.

2) Per le zone C il parametro di 100 mc ad abitante, dei quali :

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali: negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde;
- 10 mc per servizi pubblici.

INDICI.

i_t =indice territoriale. Parametro di fabbricabilità volumetrico espresso in mc per mq di superficie territoriale.

i_f =indice fondiario. Parametro di fabbricabilità volumetrica espresso in mc per mq di superficie fondiaria;

r_c =rapporto di copertura. Rapporto tra la superficie compresa all'interno dei muri perimetrali dello immobile o degli immobili e la superficie del lotto.

VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo e dei volumi cantinati interrati o seminterrati per almeno un lato se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione.

I porticati e le logge privati, con le dimensioni perpendicolari alla parete del fabbricato inferiori ai due metri, non costituiscono volume.

Con dimensioni superiori ai due metri vanno computati interamente.

NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.

DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì come minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì come minimo assoluto.

ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e dell'indice di copertura.

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 4.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 3.00. L'edificio può essere anche di due piani o dei due ultimi di un edificio pluripiano, ma in tal caso l'altezza delle pareti non deve superare i metri 6 ed il lato del patio non può essere inferiore a m 8.

Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8.00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 7.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3.00. Le finestre prospicienti possono essere solo di bagni, anditi, lavatoi, locali di sgombero e simili.

INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

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

COMPARTO EDIFICATORIO. Porzione di territorio, generalmente individuato nei suoi confini nel Piano urbanistico, per il quale l'edificazione è consentita unitariamente previa presentazione di studio da parte dei proprietari degli immobili associati di un piano attuativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. n. 45/1989.

ALTEZZA DI UN FABBRICATO. L'altezza massima delle diverse strutture costituenti il fabbricato.

I soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta, non sono computabili ai fini dell'altezza.

ALTEZZA TEORICA AI FINI DEL COMPUTO DELLA VOLUMETRIA DI UN IMMOBILE. Nel caso di solaio piano od inclinato con pendenza inferiore od uguale al 35%, l'altezza ai fini del computo della volumetria è la dimensione verticale media della parete a monte dell'immobile, misurata a partire dal piano di campagna naturale o sistemato, purché approvato, e l'intradosso od il prolungamento dell'intradosso del solaio piano od inclinato.

La misurazione va effettuata per fabbricati o porzioni di fabbricato, la cui superficie sia contenuta entro un quadrato di metri dodici di lato.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra del piano orizzontale comprendente l'intradosso del solaio.

Per piano di campagna sistemato deve intendersi quello naturale o, se opportunamente specificato in progetto con la evidenziazione delle quote del terreno ante e post sistemazione, quello finale a lavori ultimati.

Quando la via su cui prospetta l'edificio non abbia larghezza costante, l'altezza massima della facciata, sempre entro i limiti di altezza fissati dalle norme di attuazione del P.U.C., è commisurata alla larghezza media del tratto di strada fronteggiante il corpo del fabbricato e la distanza tra pareti prospicienti non può mai essere inferiore agli otto o dieci metri nel caso di almeno una parete finestrata.

Tale norma potrà essere disattesa solo nelle zone "A" e "B" per situazioni preesistenti che obblighino ad allinearsi ai fabbricati esistenti o per disposizioni dettate da piani attuativi.

Per i fabbricati in angolo fra i due spazi pubblici di larghezza diversa, e quando la parte di fronte o la fronte prospiciente lo spazio più largo abbia l'estensione di almeno m 10,00, ove non ostino motivi di igiene o di estetica, che devono essere specificati, è in facoltà del proprietario raggiungere l'altezza massima, che compete allo spazio più largo anche per il prospetto sullo spazio più stretto, per una estensione non superiore a una volta e mezzo l'estensione del fronte prospiciente lo spazio più largo fino al limite massimo di m 12.

Tale estensione nel caso di un angolo fra i due spazi pubblici, con smusso o raccordo, deve misurarsi dalla intersezione delle linee ideali prolungate secondo l'andamento dei fili stradali.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

ART. 35 - Decoro degli edifici

Tutte le parti degli edifici, compresi i muri di cinta, visibili da vie o piazze pubbliche, devono corrispondere alle esigenze di pubblico decoro, ed al rispetto ambientale di linee, materiali, tinte e decorazioni.

Ogni edificio vecchio o nuovo, dovrà sempre essere tenuto in buono stato, sia nei riguardi della statica che della estetica e dell'igiene.

ART. 36 - Intonacatura e coloriture esterne

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previo avviso, può ordinare al proprietario di rinnovare l'intonaco e le tinteggiature quando a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto dell'edificio.

Se un edificio è in comproprietà con più persone, le tinte delle facciate, le cornici e facciate devono necessariamente formare unità architettoniche a se stanti e non possono essere eseguite per singole proprietà.

Le decorazioni degli edifici, compresi nell'altezza di m 4 dal suolo pubblico, potranno sporgere oltre il filo dell'allineamento di proprietà di solo cm4 (centimetri quattro), mentre gli infissi non potranno nell'aprirsi invadere spazi pubblici.

Gli zoccoli o basamenti delle case e dei muri di cinta devono essere costruiti con materiale duro o comunque adatto allo scopo di proteggere la parte basamentale delle costruzioni dall'usura e dall'umidità.

Tali disposizioni valgono anche per i fabbricati costruiti in arretrato. Gli zoccoli non potranno occupare alcuna parte del suolo pubblico.

Le cassette di servizio per adduzione, distribuzione, sezionamento, alloggiamento contatori delle società ed enti, addetti a forniture di servizi quali luce, acqua, gas, telefono e simili non possono essere inserite nell'esterno delle murature in vista degli spazi pubblici.

Per le zone di nuovo impianto urbanistico la norma può essere superata solo in caso di autorizzazione comunale a progetti che coordinino gli interventi e curino gli aspetti estetici.

ART. 37 - Cortili e spazi liberi

La superficie minima utile dei cortili non deve essere inferiore ad un quinto della superficie complessiva delle pareti che la recingono. Tale area si intende netta dalle aree di proiezione orizzontale degli sporti esistenti sulle facciate, qualora tali aree eccedano il ventesimo dell'area totale del cortile stesso. Il lato dei cortili normale al fabbricato non potrà mai essere minore di m 8.

Le ampiezze dei cortili confinanti non divisi o anche divisi con muri di cinta di altezza non superiore a m 3 possono essere sommate per costituire insieme un solo cortile agli effetti delle prescrizioni regolamentari, purché venga concluso fra i confinanti, a loro spese, un accordo ufficiale, registrato nei pubblici registri.

In base a tale accordo non potranno in futuro essere apportate nelle diverse proprietà confinanti, modificazioni tali da rendere inosservate le disposizioni fissate dal presente Regolamento.

Nei fabbricati esistenti con cortili di dimensioni inferiori alle regolamentari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà dare quelle disposizioni atte a migliorare le condizioni igienico-sanitarie dei caseggiati circostanti a tali cortili, compatibili con l'interesse dei proprietari.

La costruzione dei pozzi luce, chiostrine o cavedi, è ammessa solo per fabbricati che non superino i due piani fuori terra o per gli ultimi due piani dei fabbricati pluripiano. In tutti gli altri casi è vietato. La dimensione minima dei lati di tali vani non può essere inferiore ai due terzi dell'altezza.

ART. 38 - Convogliamento delle acque meteoriche

Ogni fabbricato, non ricadente in zone "A" e "B", dovrà avere una copertura idonea alla raccolta ed al convogliamento delle acque piovane, in modo che mai scarico o stillicidio cada su spazio pubblico o privato o altri spazi coperti. In particolare le acque meteoriche dovranno essere convogliate a mezzo canalizzazione di diametro opportuno alle fognature stradali, o in mancanza di questo nelle cunette o nei fognoli stradali laterali.

I condotti verticali di scarico delle acque piovane, in edifici costruiti in fregio al suolo pubblico, dovranno per un'altezza di m 3 dal suolo pubblico essere incassati nel muro e formati con tubi di materiale assolutamente impermeabili, non dovranno avere aperture o interruzioni di sorta nel loro percorso. I proprietari delle case hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

E' fatto assoluto divieto di immettere acqua proveniente da latrine, acquai, bagni e simili nei tubi pluviali.

ART. 39 - Elementi sporgenti ed aggettanti sul suolo pubblico

I balconi aperti o chiusi (bow-window), le pensiline e tutti gli sporti in genere, superiori a cm 20, non potranno mai essere permessi in edifici costruiti in fregio a strada di larghezza minore o uguale a m 6, fatta eccezione per le cornici di gronda che potranno sporgere per una misura pari a 1/10 della larghezza stradale.

Nelle strade di larghezza maggiore a m 6 la loro altezza dal piano del marciapiede stradale non potrà essere minore a m 4 e non potrà mai superare la sporgenza di m 1,00.

Le finestre del piano terreno a quota inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede stradale, non potranno essere munite di serramenti girevoli all'esterno e non potranno nemmeno essere munite di davanzali o inferriate o contorni sporgenti oltre i cm 4.

I serramenti delle botteghe e delle porte, aperte verso il suolo pubblico e comunale adibite al passaggio, dovranno essere fatte in modo che si aprano verso l'interno e che non diano luogo ad alcun sporco fuori dalla linea del muro di facciata.

ART. 40 -- Sistemazione delle aree scoperte e loro recinzione

Le aree libere di proprietà privata dovranno essere sistemate e tenute in modo non contrario al decoro urbanistico ed all'igiene e dovranno essere recintate sui lati prospettanti strade e spazi pubblici in modo decoroso ed in armonia con i tipi edilizi della zona.

Le recinzioni non dovranno avere un'altezza superiore a m 3,00.

Gli spazi antistanti gli edifici verso gli spazi pubblici dovranno essere sistemati a giardino.

La parte delle recinzioni prospettanti su strade pubbliche dovrà rispettare le norme stabilite sulla larghezza delle strade stesse.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni la recinzione dovrà congiungere i due punti distanti almeno m 3 dall'intersezione delle due linee ideali prolungate secondo l'andamento dei fili stradali stessi, salvo che necessità di visibilità per la circolazione richiedano un arretramento superiore.

Per le aree libere non rispondenti alle norme del presente articolo il Sindaco ne imporrà le possibili modificazioni necessarie mediante ordinanza, con possibilità anche dell'esecuzione d'ufficio in caso di non ottemperanza da parte dell'interessato.

Gli accessi esterni delle strade e piazze private debbono essere muniti di cancelli od altro simile riparo mobile, in corrispondenza dei quali dovrà essere apposto un cartello con la scritta "STRADA PRIVATA".

Il Comune si riserva la facoltà di espropriare nei modi o nelle forme di legge le strade private quando lo richieda l'interesse collettivo.

Le costruzioni che prospettano su strade e piazze private dovranno rispondere a tutte le prescrizioni stabilite dal presente Regolamento nei riguardi delle strade pubbliche.

Chi intendesse fabbricare su aree che abbiano unicamente accesso da una strada o piazza privata dovrà dimostrare, allo scopo di ottenere la licenza edilizia, di avere ottenuto dal proprietario la servitù di passaggio mediante esibizione del relativo atto scritto di costituzione di tale diritto redatto nelle forme previste dal Codice Civile.

ART. 41 - Prescrizioni edilizie particolari

Negli agglomerati di interesse storico-artistico o di particolare pregio ambientale, classificati come zona "A" o zona "A₁" l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, fino all'approvazione del P.P.

Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), oppure in muratura di pietrame a vista; è escluso ogni tipo di rivestimento, le zoccolature possono essere in paramento di pietra non levigata.

Gli edifici debbono avere la copertura a falda, con tegole tradizionali del luogo, è ammessa la copertura piana solo per gli edifici accessori; sono esclusi l'eternit e le tegole in cemento.

Sono vietate le mansarde e gli arretramenti; gli eventuali stenditoi situati in sommità degli edifici debbono essere coperti ad altana e non debbono superare in estensione un terzo dell'area del tetto.

Le gronde possono essere realizzate in legno oppure in c.a. intonacato; esse debbono avere la sporgenza minima di cm 50. I canali ed i pluviali, se "a vista", sono prescritti di lamiera zincata verniciata, di rame od in ghisa (esclusi polivinile, eternit e simili).

Le finestre debbono, preferibilmente, avere davanzali ed eventuali spallette e cappelli in pietra.

I balconi debbono avere la soletta in pietra lavorata e sagomata; sono ammesse le solette in c.a. intonacato e di esiguo spessore (max cm 15), sporgenti non più di cm 90.

I balconi possono avere soltanto ringhiere in ferro lavorato, con esclusione di pannellature di altro materiale (vetro, eternit, ecc.).

I serramenti di finestra e porta-finestra debbono avere forma allungata in altezza ed essere di legno; sono esclusi i serramenti metallici di qualsiasi tipo. Sono consigliati gli oscuramenti a "scurino" e a "persiana", di tipo tradizionale (escluse le tapparelle in legno od in plastica), apribili a ventola.

Le vetrine dei negozi sono prescritte in legno od in lamiera verniciata (escluso l'alluminio anodizzato a vista), con serrande metalliche a maglia.

Le insegne debbono intonarsi al carattere della zona; sono vietate le insegne luminose lampeggianti.

E' vietato eseguire radicali rifacimenti o ricostruzioni di edifici non rispondenti a tutti i requisiti del presente regolamento. In caso di radicali rifacimenti, ricostruzioni e miglioramenti tecnico-igienici, tali edifici dovranno rispettare le norme del presente Regolamento.

Tale disposto non ha valore per i fabbricati di eccezionale importanza storica ed architettonica, per i quali sarà sufficiente il parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

E' comunque consentita l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, in qualunque costruzione esistente.

ART. 42 - Distanze dei confini

L'edificazione all'interno del lotto, può essere realizzata, sempre che non siano in contrasto con altre normative esistenti, quali rispetto delle distanze stradali, distanze da pozzi, da linee elettriche, ecc., sul confine, con il muro in comune con il vicino, in caso di accordo tra i proprietari, o con i due muri adiacenti.

Qualora uno dei due intenda arretrarsi dal confine la distanza minima da osservare è di metri 8.

Disposizioni diverse potranno essere stabilite con i piani attuativi, con una distanza minima tra pareti prospicienti, di cui una almeno finestrata, di metri 8.

Per le zone omogenee "A" è obbligatoria la conservazione dei precedenti allineamenti, qualunque sia la distanza tra pareti anche se finestrate.

ART. 43 - Dimensioni della viabilità

Le dimensioni delle strade di nuova costruzione debbono essere multipli di m 3,00, larghezza di una corsia.

Nel caso di una sola corsia è necessario prevedere opportune piazzole per consentire l'incrocio.

Nel caso venga previsto il parcheggio lungo strada, la larghezza della medesima sarà costituita dalla larghezza del numero di corsie necessarie, aumentata di due metri, nel caso di parcheggio in linea, o di cinque metri, nel caso di parcheggio a spina di pesce, e di due metri per la corsia di manovra.

Le strade private potranno avere dimensioni inferiori.

Le strade summenzionate quando attraversano le zone "A" e "B" conservano gli allineamenti già esistenti o seguono le indicazioni di eventuali piani attuativi in vigore.

Le fasce di rispetto non possono essere utilizzate per fabbricati accessori, per deposito materiale ed esposizioni, per accatastamento macchine usate (sfascia carrozze o mezzi fuori uso) e simili, mentre possono essere utilizzate

per verde ornamentale o di filtro, badando a non intralciare la visibilità, e per parcheggi a livello.

Negli incroci la fascia di rispetto sarà aumentata di tanti triangoli quanti sono gli angoli teorici formati dall'incrocio delle strade, localizzati con vertice all'incrocio delle linee delimitanti la fascia di rispetto.

Ciascun triangolo avrà due lati sulla linea di delimitazione con lunghezza doppia della larghezza della fascia di rispetto ed il terzo sarà la congiungente degli estremi degli altri due lati.

CAPO II NORME GENERALI

ART. 44 - Richiami a norme e regolamenti esistenti.

Per quanto riguarda le norme speciali di igiene si devono osservare le prescrizioni degli specifici regolamenti comunali.

ART. 45 Igiene del suolo e del sottosuolo

Oltre a quanto richiesto in precedenza, la domanda di nuova costruzione deve contenere notizie sulla natura del terreno in cui si intende costruire e dettagli per quanto riguarda l'approvvigionamento dell'acqua potabile, lo schema delle fognature e il sistema di smaltimento delle acque torride, luride e meteoriche; in caso di fosse chiarificatrici debbono essere indicate le dimensioni, le caratteristiche costruttive e la posizione che si intende loro assegnare.

Qualora la domanda si riferisca alla costruzione di uno stabilimento industriale, dovrà essere specificato e illustrato il genere di industria che vi sarà esercitata, e la consistenza ed i mezzi di innocuizzazione degli scarichi.

E' vietata la costruzione di nuovi edifici su terreni usati in precedenza come depositi di immondizie e di materiali putrescibile o insalubre se non dopo adatte opere di bonifica che rimetta il terreno in perfette condizioni igieniche; l'autorizzazione a costruire è soggetta a una dichiarazione di abitabilità rilasciata dall'Ufficiale Sanitario dopo aver compiuto sopralluogo.

E' vietato costruire su terreni malsani e soggetti ad infiltrazioni per i movimenti della falda freatica o non adattabili al facile deflusso delle acque piovane o di rifiuto.

Nella sistemazione delle aree fabbricate e nei rinterri non si possono impiegare terre provenienti da luoghi malsani.

In qualunque terreno edificato si dovranno evitare le infiltrazioni di umidità nella costruzione con le più opportune opere che la tecnica suggerisce,

in particolare sbancamenti, drenaggi e, in ogni caso, impiego per i muri di fondazione di materiali idrofughi, protezione dei muri sotterranei dal circostante terreno per mezzo di materiali impermeabili e separazione fra i muri di fondazione e i muri in elevazione con materiali isolanti di durevole e sicura efficacia.

Tutte le costruzioni aventi locali ad uso abitazione al piano terreno, in assenza di sottostante cantina, dovranno essere isolati dal suolo a mezzo di vespai ventilati (camere d'aria) di almeno 30 cm di altezza, con fori di ventilazione di diametro maggiore o uguale a cm 6, ad almeno 40 cm dal suolo circostante e protetti da rete metallica inossidabile a fitta maglia.

I fabbricati con locali non abitabili siti all'ultimo piano, dovranno avere un contro soffitto eseguito con materiale e modalità tali da garantire una coibenza pari a uno spessore di cm 20 di muratura in mattoni forati.

E' vietato dare sfogo diretto sul suolo pubblico all'acqua di cortile o di qualsiasi area interna; esse devono essere convogliate con canali sotterranei nella fognatura pubblica stradale.

Dove questa non esista devono essere smaltite con le norme di volta in volta prescritte dal Sindaco.

E' permesso convogliare con canali sotterranei nella fognatura stradale per acque nere e miste le acque di rifiuto dei lavandini e dei bagni.

Qualora esista solo una tombinatura stradale per acque bianche, l'immissione delle acque di rifiuto in tale tombinatura dovrà avvenire previa chiarificazione con fossa chiarificatrice biologica di capacità sufficiente a giudizio della Amministrazione Comunale, sentito il parere dell'Ufficiale Sanitario.

Nelle zone sprovviste di qualsiasi tipo di tombinatura, lo smaltimento dovrà avvenire in pozzi perdenti previa chiarificazione come al comma precedente, purché la superficie del terreno assorbente sia ritenuta sufficiente. Quando la superficie non sia ritenuta sufficiente a giudizio della Amministrazione Comunale, si dovrà provvedere con pozzi neri impermeabili costruiti a regola d'arte, da spurgare con le modalità del Regolamento di Igiene.

L'uso dei pozzi neri filtranti potrà invece essere consentito in aperte campagne purché detti pozzi siano costruiti a distanza maggiore di metri 10 dalle abitazioni, secondo le norme igieniche, ed approvati dall'Ufficio Sanitario.

Gli immondezzai e le fosse per il letame dovranno essere costruiti con fondo o pareti rese impermeabili; il telaio a contorno dovrà essere sollevato dal suolo del cortile onde impedire che vi coli l'acqua.

Nessuna abitazione di nuova costruzione od in parte rifatta, verrà dichiarata abitabile, se non sarà fornita di acqua proveniente dall'acquedotto comunale o di pozzo non inquinabile, la cui acqua sia dichiarata potabile dal laboratorio batteriologico provinciale ed il suo uso consentito dall'Ufficiale Sanitario Comunale.

ART. 46 - Prescrizioni generali antincendio

Ai fini della prevenzione degli incendi, gli edifici e le loro singole parti debbono essere progettati ed eseguiti in conformità alle prescrizioni di legge, a norma degli articoli 36 e 37 del DPR n. 547/1955 e del successivo DPR n. 689/1959; della legge 7 dicembre 1984, n. 818 e del successivo D.M n. 95 del 22/4/1985, nonché della L. n. 966/1965, dei successivi D.I.: 27/9/1965 n. 1973 e 16/2/1982 e della Circolare del Ministero dell'Interno 14/7/1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico.

Infine, per gli edifici storici ed artistici, vale la normativa prevista dal D.M Beni Culturali ed Ambientali n. 569 del 20/5/92.

ART. 47 - Norme antincendio per le singole parti degli edifici

Tutti i progetti per nuove costruzioni civili ed industriali che ricadano nell'ambito della Legge, sono soggetti agli effetti della prevenzione dagli incendi alla preventiva approvazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco. La licenza di abitabilità non potrà essere rilasciata se prima non venga esibito il certificato di prevenzione incendi, da richiedersi dall'interessato al suddetto Comando dei Vigili del Fuoco a norma della Legge 27/12/1942 n. 1750, in relazione ai materiali utilizzati (D.M 26/06/1984).

Le scale, i passaggi alle scale e le gabbie di scale debbono essere costruiti con materiale resistente al fuoco. Ogni vano di scala deve essere di facile e pronta comunicazione con una strada o con un cortile aperto.

I locali nei quali sono collocati forni per pane, pasticceria o simili, dovranno essere costruiti in ogni particolare con materiale incombustibile adatto, almeno di classe REI 90.

Scale: Gli edifici multipiani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità, nella misura di:

- una scala ogni 350 mq di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.).

Per le frazioni non eccedenti rispettivamente i 175 mq ed i 159 mq, l'Amministrazione Comunale giudicherà caso per caso l'opportunità di un'altra scala, in base al numero dei piani fuori terra, al numero degli alloggi, al numero degli ascensori, alla larghezza delle rampe, alla destinazione dell'edificio.

Il vano-scala deve essere aerato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestre sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre

comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; è esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine, o con locali del seminterrato o del sotterraneo ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni è munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe è fissata in m 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m 1,50 per gli edifici speciali.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco; gradini e pianerottoli in lastre di marmo debbono essere sostenuti da convenienti armature.

Ascensori: Il pozzo degli ascensori, quando non sia nella gabbia di scala, deve essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco ed essere munito di porte anch'esse resistenti al fuoco.

Strutture metalliche portanti: Le strutture portanti (colonne, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso di abitazione o di ufficio, quando siano metalliche o di materiali combustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente (cemento, terracotta e simili).

ART. 48 - Stabilità delle costruzioni

Ogni opera edilizia deve eseguirsi, oltreché in piena regola e conformità ai progetti approvati, secondo le migliori norme della tecnica costruttiva ed avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida oltreché igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

Dovranno comunque essere osservate per le rispettive materie le disposizioni di cui alle seguenti leggi:

- a) Codice Civile dall'art. 873 all'art. 908 (R.D. 27/7/1934 n. 363);
- b) Testo Unico Leggi Sanitarie - Parte concernente igiene del suolo e abitati (R.D. 27/7/1934 n. 1265);
- c) norme per la progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio e per l'accettazione dei leganti idraulici e materiali da costruzione (Decreto Ministeriale LL.PP. 18/05/92), nonché per l'uso del c.a. precompresso;
- d) le disposizioni regolamentari vigenti per la prevenzione incendi;
- e) Regolamento Generale Igiene del Lavoro (R.D. 14/4/1927 n. 1710);
- f) Codice della Strada;
- g) norme per la tutela cose di interesse artistico e storico (L. 1/4/1939 n. 1089);
- h) norme protezione bellezze naturali (L. 29/6/1939 n. 1497);

- i) norme di protezione di particolari ambiti (L. n. 431/1985);
- l) disposizioni regolamentari vigenti ed inerenti ad edifici speciali quali: scuole, ospedali, ecc.
- m) legge 2 febbraio 1974 n. 64

In particolare per quanto riguarda le costruzioni in muratura si farà riferimento al D.M 20.11.1987.

I proprietari di edifici devono provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, in modo che tutte le parti mantengano quei requisiti di igiene, di sicurezza e di decoro che convengono alla località in cui gli edifici sorgono.

Ogni proprietario è obbligato alla rinnovazione della tinta della facciata quando il degradamento dei colori ne deturpi l'aspetto.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, oppure si compiano lavori che possano comunque destare preoccupazione per l'incolumità delle persone e delle cose, l'Amministrazione Comunale incaricherà il Tecnico di fare le occorrenti constatazioni e in base al relativo referto, ingiungerà al proprietario di provvedere subito adeguatamente.

ART. 49 - Eliminazione barriere architettoniche

Negli spazi e negli edifici che vi sono obbligati, l'accesso di portatori di handicap ai disimpegni verticali (scale ed ascensori) sia interni che esterni alle costruzioni - quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno o del piano del parcheggio privato - deve essere assicurata da rampe indipendenti (od abbinata a scale), aventi: una pendenza dal 5 all'8%; una lunghezza massima di m 10,00; una larghezza minima di m 1,30. Tali rampe vanno protette ai lati e la loro pavimentazione va eseguita con materiali antidrucciolo. Almeno un ascensore deve avere una cabina di cm 90 x 130, aperta sul lato corto con porta a scorrimento laterale larga almeno 90 cm

Le scale delle costruzioni debbono essere formate da gradini con alzata massima di 17 cm e pedata minima di 30 cm; nel caso abbiano larghezza superiore a m 1,50, esse debbono essere dotate di corrimano su entrambi i lati. I pianerottoli e gli atri degli ascensori debbono avere una larghezza minima di m 1,50.

I percorsi pedonali, ferme restando le prescrizioni sulla pendenza di cui al comma 1 e compatibilmente con la larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito delle sedie a ruota.

Le porte di accesso alle singole unità edilizie e - per gli alloggi - anche le porte interne, debbono essere di massima larghezza almeno 80 cm; tale larghezza minima è prescritta per le porte della cucina e di un servizio igienico avente più di 3 apparecchi. Detto servizio, sia per ampiezza che per disposizione e

caratteristiche degli apparecchi e relativi comandi, deve essere utilizzabile da una persona vincolata all'uso della sedia a ruote. Negli edifici e negli spazi comuni a funzione collettiva i servizi comuni debbono avere almeno un servizio del tipo sopra descritto, con accesso privo di dislivelli, idoneo all'uso dei motulesi.

Si applicano le disposizioni sulle barriere architettoniche di cui a:

- DPR 27/4/1978, n. 384 che attua l'art. 27 della L. n. 118/1971;
- L. 09/01/1989 n. 13 e la relativa circolare n. 1669/U.L. di pari data;
- D.M 14/06/1989 n. 236;
- L.R. n. 32 del 30/08/1991.

CAPO III NORME PARTICOLARI

ART. 50 - Locali abitabili

L'altezza minima netta per i locali adibiti ad abitazione non potrà essere minore di m 2,70 e per i locali destinati a negozi, officine, laboratori e simili di m 3,00. Per i bagni, i servizi igienici, corridoi, i ripostigli, la misura minima dell'altezza potrà essere portata a m 2,45. Tali altezze saranno misurate dal pavimento al soffitto. Nel caso di sottotetti destinati ad abitazione, l'altezza media interna non potrà essere inferiore a m 2,70 con un minimo verso gronda di m 2,10.

I muri d'ambito delle case dovranno avere spessore tale, a seconda del materiale e del sistema di costruzione, da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche esterne e dall'umidità.

Ogni ambiente da adibirsi ad abitazione dovrà avere almeno una finestra che si apre direttamente all'aria libera, e la superficie illuminante non potrà essere inferiore a 1/8 di quello della superficie della stanza per il piano terra, ed a 1/12 per i piani superiori, salvo quelli appartenenti a zone omogenee "A" per le quali sarà necessario conservare le dimensioni ed i disegni tradizionali.

I pavimenti dei locali di abitazione, devono presentare una superficie unita, vale a dire senza fessure ed i giunti ben connessi e sigillati.

ART. 51 - Cucine, bagni e gabinetti

Ogni appartamento di abitazione dovrà essere provveduto di cucina con una superficie minima di mq 8 o di cucinino con superficie minima di mq 5.

Almeno un gabinetto per appartamento deve ricevere aria e luce dall'esterno, mentre per eventuali altri è ammessa la ventilazione forzata.

I negozi devono essere pure provvisti di servizi igienici con antibagno.

I gabinetti non potranno avere una superficie inferiore ai mq 2 per ogni vano, e con una superficie aero-illuminata di almeno 1/8 della superficie del vano con un minimo di mq 0,50 e devono essere tutte costruite con pavimento e pareti fino a m 1,60, rivestite di materiale impermeabile e superficie liscia lavabile; non potranno comunicare direttamente con le cucine o stanze di abitazione, negozi, ecc., ma dovranno essere separate da corridoi o da antibagni.

Nel locale adibito a gabinetti potranno essere sistemati i normali servizi igienici, quale bagni e simili e non potranno mai essere collocate in corpi aggettanti verso pubblici spazi.

Nessun locale che sia in tutto o in parte entro terra potrà servire come abitazione permanente. Qualora l'altezza minima netta non sia inferiore ai metri 2,70, la superficie illuminata delle finestre non sia inferiore a 1/8 di quella del pavimento e il tratto di muro sporgente dal terreno non sia alto almeno metri 1,60, all'intradosso del solaio, potranno essere utilizzati per zone giorno.

L'altezza dei locali seminterrati e dei cantinati non potrà, in ogni caso, qualunque sia l'uso al quale vengano adibiti, essere inferiore a m 2,40.

La finestra dei sotterranei delle costruzioni sorgenti in confine di sede stradale devono essere aperte nello zoccolo dal fabbricato o avere una soglia alta almeno cm 10 dalla quota del terreno esterno.

ART. 52 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi

In conformità al D.M 5/7/1975, gli *alloggi* in edifici urbani debbono avere una superficie abitabile minima (superficie totale netta dei vani utili, esclusi i vani accessori) di mq 14 per ciascuno dei primi 4 posti-letto previsti e di mq 10 per ciascuno dei posti-letto successivi.

I *monocali* (cioè gli alloggi costituiti da un vano utile più servizi) debbono avere una superficie globale di mq 28 se dotati di un solo posto-letto e di mq 38 se dotati di due posti-letto.

Gli alloggi debbono essere costituiti da uno o più locali di soggiorno, almeno da una cucina o da una cabina di cottura con tinello e da un bagno con più di due apparecchi e con vasca o con piatto-doccia.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone cui l'alloggio è destinato.

ART. 53 - Caratteristiche dei locali di abitazione

Edifici urbani

In conformità al D.M 5/7/1975 e fatte salve le norme di cui all'art. 43 della legge n. 457/1978, negli *edifici urbani* i locali di abitazione - cioè destinati a dimora abituale di persone - debbono avere le superfici minime:

- *stanza di soggiorno*, obbligatoria per ogni alloggio: superficie mq 14;
- *tinello* con cabina di cottura: sup. mq 14;
- *stanza da letto*: sup. mq 9 se ad un letto e mq 14 se a due letti;
- *cucine e portinerie*: sup. mq 7, con larghezza non inferiore a m 1,80;
- *bagni* con più di tre apparecchi: mq 3,50;

Sono ammesse cabine di cottura o cucinini di superficie non inferiore a mq 4,00. Nelle cucine e nei cucinini la conformazione planimetrica del locale e la disposizione delle apparecchiature debbono escludere la possibilità di sistemarvi dei letti.

L'altezza minima interna utile dei locali di abitazioni negli edifici di nuova costruzione è fissata in m 2,70, con l'interpiano non inferiore a m 3;

per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente valgono le disposizioni della L. n. 457/1978 e le disposizioni del successivo punto.

Inoltre:

a) per i *sottotetti abitabili* l'altezza minima ammessa di m 2,70 è quella media del locale; l'altezza minima non può essere però inferiore a m 2,10.

b) per i *locali coperti a volta*, l'altezza minima prescritta si misura a metà saetta;

c) gli *impalcati a mezza altezza* sono ammessi alle seguenti condizioni: la parte a tutta altezza del locale deve avere una cubatura di almeno 40 mc ed una altezza minima di m 4,80 (di cui m 2,40 per il locale e m 2,10 per il soppalco); il soppalco non deve coprire più di 1/3 del locale.

L'altezza media può essere ridotta a m 2,40 (ferma restando in m 2,10 l'altezza minima); nei gabinetti, negli antigabinetti degli edifici non residenziali, negli spogliatoi, negli spazi di disimpegno o destinati alla circolazione orizzontale e verticale. Può essere ridotta a m 2,10 negli antigabinetti e nei disimpegni degli edifici residenziali e nei locali non destinati alla permanenza di persone.

La *profondità* di un locale di abitazione rispetto alla parete finestrata non può mai superare il doppio della sua altezza.

La somma del volume dei locali di abitazione di un alloggio (divisi o indivisi) non deve essere inferiore a mc 35 per persona (o posto-letto).

Gli alloggi con più di 3 camere da letto debbono disporre di 2 bagni, uno dei quali deve contenere almeno il vaso e il lavabo.

I servizi igienici contenenti il vaso non possono avere accesso diretto dal soggiorno e dalla cucina.

Nei nuclei antichi, classificati zone omogenee A, debbono essere rispettate le tipologie edilizie tradizionali.

Negli interventi di restauro o di rinnovamento funzionale di fabbricati vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n. 1089, o per edifici ricadenti nella zona "A", è consentito mantenere l'altezza interna utile preesistente, anche se inferiore al valore minimo predetto.

Per gli edifici vincolati dalla L. 1089/1939 o ricadenti in zona "A" debbono essere conservate le dimensioni tradizionali delle aperture, consentendo, se possibile, solo l'aumento del numero delle aperture.

ART. 54 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio

Sono *vani accessori e di servizio* i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

L'altezza minima è fissata in m 2,40, riducibile a m 2,10 per i disimpegni di superficie inferiore a mq 4, nonché per ripostigli depositi, cantine, autorimesse private.

I corridoi debbono avere la larghezza minima di m 1,10.

I sottotetti si considerano volumi tecnici se l'altezza minima non supera m 0,30 (col massimo di m 0,50 su filo interno del muro perimetrale) e l'altezza media non supera m 2,30.

Le autorimesse non possono avere una altezza superiore a m 2,55; l'altezza delle aree porticate degli edifici su pilotis può variare tra il minimo di m 2,30 ed il massimo di m 2,55.

ART. 55 - Accessibilità degli edifici

La larghezza delle porte di accesso alle singole unità immobiliari deve essere non inferiore a m 0,90.

ART. 56 - Aerazione ed illuminazione dei locali

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili, adeguate alla destinazione d'uso. Tale obbligo non sussiste, anche a norma del D.M 5 luglio 1975, per i locali di disimpegno, i corridoi, i vani-scala, i ripostigli ed i servizi igienici.

La finestra, laddove prescritta, deve essere opportunamente collocata e deve aprirsi direttamente verso spazi (pubblici o privati) o cortili (laddove ammessi) regolamentari.

I cucinini debbono essere provvisti di finestra di almeno mq 0,80; per le cabine di cottura, annesse ai tinelli o ai soggiorni, non sussiste alcun obbligo di finestra purché venga assicurata l'aspirazione forzata di fumi, vapori e odori sui fornelli prima che essi si diffondano nel locale in cui il posto di cottura si apre e col quale deve ampiamente comunicare.

I gabinetti, le stanze da bagno e le scale, a norma dell'art. 43 della L. n. 457/1978, possono installarsi anche in ambienti non direttamente aerati. I gabinetti ed i bagni che ricevono aria e luce direttamente dall'esterno, debbono essere dotati di finestra o lucernaio apribili di almeno mq 0,50; laddove non fruiscono di ventilazione naturale, debbono rispondere alle condizioni previste dal D.M 5 luglio 1975 e cioè debbono essere dotati di un impianto di aspirazione meccanica centralizzata che vi immetta dell'aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti; l'impianto deve assicurare l'aspirazione degli odori prima che si diffondano nell'alloggio e deve comunque garantire almeno dodici ricambi orari (sei se l'espulsione è continua).

ART. 57 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

I *locali sotterranei* non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure nelle scale esistenti.

L'uso del *seminterrato* per i locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato, su esplicito parere dell'Ufficiale Sanitario, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro di livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza minima interna dei locali deve essere di almeno m 2,40 di cui almeno m 1,00 sul piano di spiccato;
- il pavimento deve essere impermeabile ed i muri protetti efficacemente contro l'umidità del suolo;
- la superficie netta di illuminazione non deve essere minore di 1/20 della superficie del locale, con finestre apertisi a m 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi o cortili regolamentari.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempre che questo sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione Comunale a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti di edifici esistenti, per essere abitabili, debbono avere una superficie finestrata apribile di almeno 1/10 della superficie di pavimento del locale. Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio.

ART. 58 - Servizi igienici degli alloggi

Ogni alloggio, avente da uno a cinque locali abitabili, deve essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo e vasca da bagno o piatto-doccia; oltre i cinque locali abitabili è prescritto un ulteriore gabinetto (dotato almeno di vaso, bidet e lavabo) ogni due locali aggiuntivi.

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici, o che si rendessero tali in futuro, debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione. I gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi o da locali di disimpegno: è vietato l'accesso dalla cucina, salvo il caso di interposto antigabinetto.

Gli eventuali antigabinetti debbono avere il lato minimo di almeno m 1,10. Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioè dotati di impianto di aspirazione meccanica, è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M 5/7/1975.

CAPO IV EDIFICI NON RESIDENZIALI

ART. 59 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m 3,00, se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto è a volta, si misura all'intradosso della volta, a due terzi della monta;
- b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
- c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m 9;
- d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;
- e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Oltre a tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dal RD n. 530/1927 nonché alle norme del DPR n. 547/1955.

ART. 60 - Depositi e magazzini

I depositi ed i magazzini debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere pareti ricoperte da intonaco civile. In particolare, i depositi o magazzini di derrate alimentari debbono avere le pareti imbiancate e ricoperte

da uno zoccolo (alto almeno m 1,50) formato da vernice od altro materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti debbono essere in battuto di cemento, in piastrelle di cemento, od in altro materiale liscio, duro e compatto.

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

ART. 61 - Edifici industriali e speciali

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettore del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (L. n. 51/1955 e DPR n. 547/1955).

Per gli edifici speciali si applicano le norme vigenti caso per caso.

ART. 62 - Edifici ad uso collettivo

I teatri, i cinematografi ed in genere i locali destinati ad uso pubblico debbono uniformarsi, sia per quanto riguarda la costruzione che per l'esercizio, alle norme legislative e regolamentari vigenti per le singole materie, e alle norme contenute nel presente Regolamento.

Nei riguardi di costruzioni per aziende industriali, commerciali, rurali e loro dipendenze, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza ai sensi dell'art. 40 del Regolamento Generale di Igiene del Lavoro approvato con R.D. 14/11/1927 n. 530.

I relativi progetti oltre ad avere tutti i requisiti di salubrità richiesti dal presente Regolamento per i locali di abitazione, dovranno soddisfare alle condizioni fissate dal succitato Regolamento Generale di Igiene del Lavoro. Si dovrà inoltre allegare al progetto una relazione sui mezzi di trattamento che si disporranno per il trattamento degli scarichi di rifiuto.

ART. 63 - Fabbricati rurali ed annessi

Chiunque intenda costruire, ricostruire, modificare una casa rurale o edifici comunque adibiti ad uso rurale, deve presentare domanda al Sindaco, integrando gli elaborati con i dati illustranti i sistemi di allontanamento dei rifiuti stallatici.

Le case rurali dovranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e, in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature ai terrapieni e la convergenza delle acque.

Il pavimento del piano terreno dovrà risultare, oltre ad avere tutti i requisiti di salubrità richiesti dal presente Regolamento, di almeno m 0,30 più alto del piano del cortile o di quello di campagna.

I locali di abitazione, la cui cubatura minima non potrà essere inferiore a mc 25, non potranno avere altezza inferiore ai m 2,70.

In caso di addossamento a rilievi o terrapieni, gli ambienti anche parzialmente interrati non potranno essere adibiti ad abitazione permanente; potranno essere adibiti ad abitazione diurna, quando tali locali siano fuori terra per almeno 1/3 della loro altezza.

Per tutte le altre norme che riguardano i locali di abitazione, ed i servizi igienici, si rinvia ai precedenti articoli del presente Regolamento.

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini annessi alle case rurali devono essere sistemati in modo da assicurare il pronto smaltimento delle acque meteoriche e di rifiuto, e da evitare impaludamenti in prossimità delle case.

Nelle case rurali di nuova costruzione le stalle, gli ovili, i porcili e i pollai dovranno distare almeno 20 metri dai locali di abitazione.

Per le nuove costruzioni o per adattamenti successivi, le stalle dovranno avere un'altezza non minore di metri 3,00 da pavimento a soffitto e dovranno avere pareti interne fino a metri 3,00 di altezza di materiale duro e lavabile, per il rimanente intonacato a calce con soffitto in muratura impermeabile, e dovranno avere un numero sufficiente di aperture di ventilazione per garantire almeno un completo ricambio d'aria.

Il pavimento sarà costruito con adatti materiali impermeabili e munito di opportuno scolo a chiusura idraulica per la raccolta e il convogliamento dei rifiuti stallatici.

Le concimaie nelle case rurali dovranno corrispondere alle condizioni stabilite dal T.U. delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n. 1265 ed a quelle prescritte dalla normativa vigente.

ART. 64 - Edifici per il ricovero degli animali

A norma delle leggi vigenti le stalle, o qualsiasi altra struttura destinata al ricovero anche temporaneo del bestiame, deve essere distante dal perimetro esterno del centro abitato o di qualsiasi altro insediamento turistico o produttivo:

- metri 100 per i bovini e gli equini;
- metri 300 per gli ovini;
- metri 500 per i suini.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso da essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m 3,00; siano posti ad una distanza non inferiore a m 15,00 dalla pubblica via. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate (anche per mezzo di canne) ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre e vasistas; finestre e canne di ventilazione debbono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni. Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m 1,80 dal pavimento. Anche il soffitto deve essere facilmente lavabile.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere, ogni giorno, allontanati e portati negli appositi letamai. Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta, nonché le norme dell'apposito articolo.

ART. 65 - Letamai e serre di coltura

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato. Essi vanno comunque costruiti a valle dei pozzi, acquedotti e serbatoi di acqua potabile e debbono distare non meno di m 30 (trenta) da questi, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.

La capacità dei letamai deve permettere la raccolta del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nelle stalle cui si riferiscono.

I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi, debbono avere il fondo e le pareti resistenti ed impermeabili; debbono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio ed avere chiusura con sportelli.

La platea di accumulo del letame deve possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotata di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo, può vietare il deposito di concime all'aperto ed imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

L'installazione di serre di coltura è consentito a condizioni che siano esteticamente accettabili. Sono ammesse le serre prefabbricate di tipo stagionale smontabili e le serre permanenti, queste ultime possono avere un basamento di muratura non più alto di cm 90.

ART. 66 - Aree da destinare a parcheggio.

Nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere destinati appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, con un minimo di 1 posto macchina, pari a 15 mq, per unità abitativa o lavorativa.

Nel caso in cui l'opera sia destinata, anche solo in parte, ad attività commerciale o direzionale, i suddetti spazi minimi sono incrementati nella misura di 0,80 mq per ogni mq di superficie utile destinata a tale attività.

CAPO V

IMPIANTI TECNICI PRINCIPALI

ART. 67 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici debbono fruire, in relazione alla loro destinazione d'uso ed in misura adeguata ad essa, almeno dei seguenti servizi fondamentali:

- riscaldamento ed, eventualmente, aerazione forzata;
- distribuzione di acqua potabile ed energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque di pioggia e di quelle usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- protezione dai rischi di incendio da fulmine, o dipendenti dall'impianto elettrico;
- eventuali mezzi di sollevamento di persone e cose.

Gli alloggi debbono inoltre fruire dei seguenti altri servizi:

- distribuzione di acqua calda nei servizi igienici e nelle cucine o cucinini;
- distribuzione del gas (liquido);
- espulsione dei gas combustibili.

Gli impianti e le apparecchiature debbono essere progettati e realizzati in modo da facilitare la conduzione, la manutenzione e - per le apparecchiature essenziali - anche la sostituzione.

Le apparecchiature che servono uno o più edifici o parti comuni di uno stesso edificio, nonché i contatori generali e divisionali (esclusi i contatori divisionali del gas) debbono essere contenuti in appositi spazi o locali di adeguata dimensione ed opportuna rifinitura, facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette.

ART. 68 - Adempimenti relativi agli impianti elettrici

Alla domanda per la concessione edilizia deve essere allegato anche il progetto ed il calcolo dell'impianto elettrico relativo all'opera oggetto della richiesta, sottoscritto da un tecnico abilitato, ai sensi della L. n. 46 del 09/03/1990 e della L.R. n. 17 del 26/05/1989.

Il Direttore dei Lavori e l'installatore hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto.

L'installatore deve depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale una relazione in duplice copia, attestante la conformità dell'impianto realizzato e l'idoneità dei materiali utilizzati alle disposizioni di legge vigenti ed in particolare modo alla L.R. n. 17 del 26/05/1989, controfirmata dal Direttore dei Lavori.

Tutte le opere e gli impianti devono essere sottoposti a collaudo specifico ad opera di un progettista a ciò abilitato.

ART. 69 - Opere in cemento armato

Per le costruzioni da eseguire con impiego di strutture in cemento armato, la cui stabilità possa comunque interessare l'incolumità delle persone, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla dimostrazione da parte dell'interessato dell'avvenuta presentazione al Genio Civile dell'apposita denuncia prescritta dalla legge 5/11/1971 n. 1086.

Tale obbligo riguarda anche le strutture di secondaria importanza (quali scale, sbalzi, solai, ecc.) che siano comprese in costruzioni non aventi ossatura in cemento armato.

Al termine della costruzione, se in cemento armato, l'interessato, per ottenere il certificato di abitabilità, dovrà esibire copia del certificato di collaudo, di cui all' art. 7 della legge n. 1086 del 5/11/1971, ai sensi dell'art. 2 D.P.R. n. 425 del 22 aprile 1994.

ART. 70 - Antenne televisive

I nuovi edifici aventi più di una unità abitativa, che siano formati da un solo corpo-scala, debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata unica per tutto l'edificio.

ART. 71 - Conduiture per impianti tecnici - Bombole G.P.L.

L'installazione di condotti di gas, di riscaldamento o di energia elettrica ad elevato potenziale (oltre 600 volt per corrente continua ed oltre 380 volt per corrente alternata). ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto all'Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas alla condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere interrotta per

schacciamento nel tratto esterno più vicino al fabbricato. A tale scopo il pozzetto va segnalato per mezzo di un "indicatore" con lettera G, mentre in corrispondenza del tratto di tubo va collocato un dado di pietra.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici, compresi quelli di attacco dei contatori, debbono essere di ferro o di ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Quando un tubo del gas debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio od un vano non facilmente accessibile (vespaio od altra intercapedine), il tronco non ispezionabile deve essere senza giunti, rivestito da un secondo tubo di ferro (di piombo nei gomiti) e segnalato nel suo percorso con tracce esteriori.

Per l'esecuzione di impianti elettrici si debbono osservare le norme di legge, i regolamenti vigenti e le prescrizioni necessarie per evitare pericoli di incendio.

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla circolare del Ministero dell'Interno 14/7/1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'esterno del locale nel quale trovasi l'apparecchio di utilizzazione, possibilmente all'aperto (balconi, terrazze, ecc.), oppure in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno del locale ed aerate direttamente verso l'esterno;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti d'intercettazione del flusso;
- la tubazione flessibile di collegamento all'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del G.P.L.; le sue giunzioni debbono essere eseguite con accuratezza onde evitare una particolare usura, eventuali fughe di gas ed un possibile sfilamento della tubazione;
- debbono adottarsi dispositivi di sicurezza idonei ad interrompere l'erogazione del G.P.L. in caso di spegnimento della fiamma.

ART. 72 - Particolari prevenzioni cautelative

Ogni focolare, stufa, forno o simili, dovrà avere una propria adeguata canna fumaria per l'eliminazione dei prodotti della combustione. Questa deve essere isolata da travi o pareti di facile combustione, prolungarsi oltre il tetto e terminare con testa o fumaiolo in materiale adatto.

E' vietato esalare il fumo inferiormente al tetto e stabilire condotte per fumo con tubi esterni e non opportunamente protetti, nei muri prospicienti il suolo pubblico.

E' vietato esalare fumo a distanza inferiore a m 10 da qualsiasi finestra sita a quota uguale o superiore. In caso di grossi apparecchi da fumo la distanza dovrà essere elevata a m 25.

I camini industriali devono avere dai confini della proprietà in cui sorgono, 10 metri dalla pubblica via ed essere muniti di opportune apparecchiature di depurazione.

CAPO VI DISCIPLINA DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE

ART. 73 - Obblighi del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore

Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono solidalmente responsabili della conformità delle opere alle previsioni del Piano ed alle prescrizioni della concessione, nonché alle modalità esecutive stabilite dalla medesima; sono inoltre responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento, salvo denuncia dell'abuso all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 6 della L. n. 47/1985.

Le eventuali sostituzioni del committente, del direttore dei lavori e dell'esecutore delle opere debbono essere tempestivamente notificate all'Amministrazione Comunale dagli interessati. I subentranti sono tenuti a sottoscrivere l'atto di concessione e gli elaborati di progetto.

ART. 74 - Cautele da osservarsi nell'esecuzione dei lavori

Chiunque voglia eseguire opere edilizie deve prendere tutti i provvedimenti ed osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persone e cose e ad attenuare per quanto possibile gli incomodi che i terzi possono risentire.

Prima di eseguire qualsiasi opera in continuità col suolo pubblico, i costruttori dovranno recingere il cantiere con assiti. Questi devono essere imbiancati e muniti di segnali luminosi a luce rossa opportunamente disposti, da accendersi dal tramonto al sorgere del sole. Nel caso che le strade divengano troppo strette in relazione al passaggio, il Sindaco potrà limitare la larghezza dell'occupazione o anche non concederla, obbligando a fare ponti a sbalzo o quelle attrezzature che meglio si addicono.

Quando non sia permessa o non sia necessaria la costruzione della recinzione, il punto più basso del primo ponte di servizio dovrà avere un'altezza almeno di m 4,00 dal piano stradale.

Le aperture che si praticano negli assiti e negli steccati devono aprirsi verso l'interno del cantiere.

Le fronti dei ponti di servizio verso la strada devono essere muniti di tavola di sponda a livello del pavimento, con riporti di stuoie od altro, nella parte superiore, in modo da evitare la caduta di materiali sulla strada.

L'Amministratore Comunale può prescrivere tutte le norme e opere che ritenesse opportune a tale riguardo e necessarie.

Il costruttore è personalmente responsabile della solidità e sicurezza dei ponti di servizio e delle scale che servono ai lavori.

ART. 75 - Movimento e trasporto di materiali

E' vietato ingombrare con qualsiasi materiale le vie e gli spazi adiacenti il fabbricato in costruzione.

Nel caso di assoluta necessità il Sindaco può concedere il permesso di deposito temporaneo previo pagamento delle tasse relative e l'osservanza delle disposizioni del Regolamento di igiene comunale. Nelle opere di demolizione dovranno usarsi tutte le cautele necessarie ad evitare danni e molestie alle persone e alle cose. Le materie di rifiuto provenienti dalla demolizione o da scavi dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico fissati dalle Autorità Comunali, qualora l'interessato non li trasporti in aree private.

Ultimati i lavori, il costruttore deve riconsegnare perfettamente sgombra e pulita l'area pubblica che venne racchiusa nel cantiere o comunque occupata per l'esecuzione dei lavori.

ART. 76 - Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza autorizzazione comunale specifica.

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

ART. 77 - Occupazione temporanea o permanente del suolo e del sottosuolo pubblico

E' consentita l'occupazione temporanea del suolo e del sottosuolo pubblico mediante esplicita autorizzazione comunale.

L'autorizzazione è concessa previo pagamento della relativa tassa.

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate ragioni di decoro e di igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità.

Sono ammesse in particolare: la creazione di intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati, nonché la costruzione di pesche pubbliche.

Nel relativo atto, da rilasciare - a concessione avvenuta - nelle forme di legge, debbono fissarsi il canone che il concessionario deve versare annualmente all'Amministrazione Comunale, nonché le modalità e le prescrizioni da seguire, sia durante che dopo l'esecuzione delle opere.

ART. 78 - Passi carrabili

I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e della modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

ART. 79 - Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorità a norma dell'art. 43 e seguenti della L. n. 1089/1939. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidamente a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

ART. 80 - Servitù pubbliche

A norma di legge e per ragioni di pubblica utilità l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare o fare applicare alle fronti dei fabbricati o costruzioni di qualsiasi natura:

a) targhette dei numeri civici e tabelle necessarie alla toponomastica urbana;

- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, di idranti e simili;
- c) apparecchi e tabelle di segnalazione stradale;
- d) mensole, ganci e condutture per la pubblica illuminazione, nonché sostegni per gli impianti dei pubblici servizi (con targhe ed apparecchi relativi) e dei servizi di trasporto pubblico (tranviari e filoviari);
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale o cittadina;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni, dei monopoli e simili;
- h) orologi elettrici ed avvisatori stradali con i loro accessori;
- i) gli avvisatori elettrici stradali con i relativi accessori ed ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione ed all'arredo degli spazi pubblici.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati. Gli apparecchi elencati non debbono arrecare molestia agli utenti dell'edificio, essere pericolosi per i pedoni e costituire barriera visiva di disturbo del traffico.

Una volta apposte le cose oggetto della predetta servitù, i proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverle, di non sottrarle alla pubblica vista e di rinnovarle quando siano state distrutte o danneggiate per fatti loro imputabili.

Se fosse necessario coprire con insegne le targhe, queste possono essere spostate a spese del proprietario, secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi di interventi su edifici ai quali siano affissi fanali, targhe, mensole, fili od altre opere necessarie per il servizio pubblico, il proprietario del fabbricato è tenuto a curarne la perfetta conservazione e ad effettuarne il ripristino, qualora - durante l'esecuzione dei lavori - debba rimuoverle.

Prima di rimuoverle, deve in ogni caso darne avviso al Sindaco od all'ente interessato affinché possano prescrivere - nel più breve tempo possibile - le cautele del caso.

La manutenzione degli oggetti elencati, nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o dei privati installatori.

Gli indicatori e gli apparecchi non possono applicarsi sul fronte degli edifici vincolati, salvo benessere dell'Ufficio che ha provveduto all'apposizione del vincolo.

ART. 81 - Attività produttive moleste

All'interno degli abitati, nelle loro vicinanze o sopravvento a zone residenziali, non possono essere costruiti laboratori, industrie, depositi commerciali, ecc. che risultino molesti per rumore, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi, o per altra causa.

Queste attività debbono localizzarsi nelle zone omogenee previste dal Piano Urbanistico Comunale e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensità delle emissioni, misurate sulla linea di confine del lotto, saranno contenute entro i fissati limiti di tollerabilità e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

L'Amministrazione Comunale applica i limiti di tollerabilità stabiliti dalle leggi o dai regolamenti in vigore; in carenza, adotta con apposita delibera propri limiti di tollerabilità (in stato di "normale lavorazione") per:

- l'emissione di rumori continui o d'urto;
- lo stato di vibrazione costante o d'urto prodotto;
- la qualità di fumo emessa;
- le emissioni polverose ed odorose;
- l'emissione di sostanze tossiche o velenose;
- l'emissione di radiazioni;
- il rischio di incendio e di esplosione;
- la produzione di umidità (vapori o bruma), di calore intenso o di bagliori.

Per prevenire situazioni di pubblica molestia o pericolo, per non danneggiare la salute pubblica, la sicurezza od altri aspetti del comune generale benessere, ed infine per non causare danno od ingiuria all'altrui proprietà, l'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito della concessione può:

- fissare arretramenti adeguati dai confini e dalla strada;
- prescrivere edifici e strutture completamente chiusi da materiali incombustibili ed insonorizzanti;
- dettare norme adeguate per il magazzinaggio libero od al chiuso;
- prescrivere appropriati contenitori per le sostanze radioattive;
- prescrivere idonei sistemi automatici antincendio;
- prescrivere alberature di isolamento e di effetto "filtro".

ART. 82 - Autorizzazione per l'attività di cava. Attività di cava in atto

L'attività estrattiva di cava riguardante i materiali elencati nell'art. 2 della L.R. 7 giugno 1989, n. 30, è soggetta all'autorizzazione dell'Assessore Regionale dell'Industria, che la rilascia sentito il parere del Comune.

La domanda per ottenere l'autorizzazione, corredata con i documenti, di cui all'art. 19 della L.R. sopra citata, deve essere contestualmente inoltrata all'Amministrazione Comunale ed all'Assessorato Regionale predetto.

L'attività estrattiva non deve essere in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti ed è disciplinata dalle norme della L.R. n. 30/1989.

Le attività di cava in esercizio senza la prescritta autorizzazione devono presentare la domanda di cui all'articolo precedente improrogabilmente entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

A tal fine, entro trenta giorni dalla data suddetta, l'Amministrazione Comunale notifica agli imprenditori interessati apposita diffida a provvedere.

Qualora il termine di sei mesi decorra senza che la domanda venga presentata, il Sindaco ordina la sospensione dell'attività di cava e applica una sanzione pecuniaria da L. 10 milioni a L. 100 milioni.

CAPO VII DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 83 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni

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

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

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare l'adeguamento delle costruzioni al presente regolamento.

Resta invece obbligatorio l'adeguamento per tutte quelle costruzioni per le quali si richiedano modifiche, ampliamenti, sopraelevazioni e lavori di manutenzione straordinaria.

ART. 84 - Recupero degli spazi pubblici in occasione di restauri

Il Sindaco può, per motivi di interesse pubblico, in occasione di notevoli restauri degli edifici, prescrivere la rimozione delle strutture occupanti o restringenti il suolo stradale, quali gradini, paracarri, lastrine, grondaie, tettoie, imposta di porte e finestre al piano terreno apertesi all'esterno e simili, anche se autorizzate ai sensi delle leggi vigenti all'epoca della loro realizzazione.

ART. 85 - Sanzioni

Per le violazioni del presente regolamento, salvo le pene speciali, che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di

provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo ante*, restando responsabile pienamente dei danni non rimediabili.

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

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

ART. 86 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti

Per quanto non previsto dal Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi nazionali e regionali, le relative norme; le disposizioni in materia emanate dallo Stato, dalla Regione e dal Comune; le norme di attuazione del Piano Urbanistico Comunale vigente, nonché le norme attinenti gli altri regolamenti comunali, purché non in contrasto.

* * * * *

INDICE

ART.	1 - Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio
pag.	1
ART.	2 - Richiamo a disposizioni generali di legge
pag.	1
ART.	3 - Adozione del Regolamento Edilizio e misure di salvaguardia
pag.	2
ART.	4 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
pag.	2
ART.	5 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
pag.	2
ART.	6 - Composizione della Commissione Edilizia
pag.	3
ART.	7 - Funzionamento della Commissione Edilizia
pag.	3

ART. 8 - Durata in carica della Commissione Edilizia	
pag. 4	
ART. 9 - Competenze dell'Amministrazione.	
pag. 4	
ART. 10 - Attuazione degli interventi	
pag. 5	
ART. 11 - Opere eseguibili direttamente	
pag. 5	
ART. 12.- Attività soggette ad autorizzazione.	
pag. 6	
ART. 13 - Opere soggette a Concessione Edilizia.	
pag. 7	
ART. 14 - Domanda. Istruttoria preliminare dei progetti.	
pag. 7	
ART. 15 - Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.	
pag. 8	
ART. 16 - Rilascio della Autorizzazione.	
pag. 9	
ART. 17 - Rilascio della Concessione Edilizia.	
pag. 9	
ART. 18 - Concessione per edifici non residenziali.	
pag. 10	
ART. 19 - Comunicazione dell'esito.	
pag. 10	
ART. 20 - Concessioni gratuite.	
pag. 12	
ART. 21 - Deroghe.	
pag. 13	
ART. 22 - Opere eseguite dalle Amministrazioni Statali, Regionali, Provinciali e Comunali	
pag. 13	
ART. 23 - Carattere della Concessione.	
pag. 14	
ART. 24 - Trasferimento della concessione.	
pag. 14	
ART. 25 - Termini di validità della Concessione Edilizia. Annullamento e decadenza.	
pag. 14	
ART. 26 - Mutamenti di destinazione d'uso.	
pag. 15	
ART. 27 - Inizio dei lavori. Richiesta e consegna di punti fissi.	
pag. 15	
ART. 28 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	pag.
16	
ART. 29 - Sospensione dei lavori.	
pag. 16	
ART. 30 - Ultimazione dei lavori. Certificato di utilizzazione.	
pag. 17	
ART. 31 - Aspetto e manutenzione degli edifici e delle loro pertinenze.	
pag. 19	

- ART. 32 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico.
pag. 19
- ART. 33 - Allineamenti stradali - costruzioni arretrate dal filo stradale.
pag. 20
- ART. 34 - Indici e parametri urbanistici.
pag. 21
- ART. 35 - Decoro degli edifici.
pag. 24
- ART. 36 - Intonacatura e coloriture esterne.
pag. 25
- ART. 37 - Cortili e spazi liberi.
pag. 25
- ART. 38 - Convogliamento delle acque meteoriche.
pag. 26
- ART. 39 - Elementi sporgenti ed aggettanti sul suolo pubblico.
pag. 26
- ART. 40 - Sistemazione delle aree scoperte e loro recinzione.
pag. 27
- ART. 41 - Prescrizioni edilizie particolari.
pag. 27
- ART. 42 - Distanze dei confini.
pag. 28
- ART. 43 - Dimensioni della viabilità.
pag. 29
- ART. 44 - Richiami a norme e regolamenti esistenti.
pag. 29
- ART. 45 - Igiene del suolo e del sottosuolo.
pag. 30
- ART. 46 - Prescrizioni generali antincendio.
pag. 31
- ART. 47 - Norme antincendio per le singole parti degli edifici.
pag. 31
- ART. 48 - Stabilità delle costruzioni.
pag. 33
- ART. 49 - Eliminazione barriere architettoniche.
pag. 34
- ART. 50 - Locali abitabili.
pag. 34
- ART. 51 - Cucine, bagni e gabinetti.
pag. 34
- ART. 52 - Dimensione e dotazione minima degli alloggi.
pag. 35
- ART. 53 - Caratteristiche dei locali di abitazione.
pag. 36
- ART. 54 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.
pag. 37
- ART. 55 - Accessibilità degli edifici.
pag. 38

- ART. 56 - Aerazione ed illuminazione dei locali.
pag. 38
- ART. 57 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti.
pag. 38
- ART. 58 - Servizi igienici degli alloggi.
pag. 39
- ART. 59 - Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali.
pag. 39
- ART. 60 - Depositi e magazzini.
pag. 40
- ART. 61 - Edifici industriali e speciali.
pag. 40
- ART. 62 - Edifici ad uso collettivo.
pag. 40
- ART. 63 - Fabbricati rurali ed annessi.
pag. 41
- ART. 64 - Edifici per il ricovero degli animali.
pag. 42
- ART. 65 - Letamai e serre di coltura.
pag. 42
- ART. 66 - Aree da destinare a parcheggio.
pag. 43
- ART. 67 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici.
pag. 43
- ART. 68 - Adempimenti relativi agli impianti elettrici.
pag. 44
- ART. 69 - Opere in cemento armato.
pag. 44
- ART. 70 - Antenne televisive.
pag. 45
- ART. 71 - Condotture per impianti tecnici - Bombole G.P.L..
pag. 45
- ART. 72 - Particolari prevenzioni cautelative.
pag. 46
- ART. 73 - Obblighi del committente, del direttore dei lavori e
dell'esecutore.
pag. 46
- ART. 74 - Cautele da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.
pag. 46
- ART. 75 - Movimento e trasporto di materiali.
pag. 47
- ART. 76 - Ponti e scale di servizio.
pag. 47
- ART. 77 - Occupazione temporanea o permanente del suolo e del
sottosuolo pubblico.
pag. 48
- ART. 78 - Passi carrabili.
pag. 48
- ART. 79 - Rinvenimenti e scoperte.
pag. 48

- ART. 80 - Servitù pubbliche.
pag. 49
- ART. 81 - Attività produttive moleste.
pag. 50
- ART. 82 - Autorizzazione per l'attività di cava. Attività di cava in atto. pag.
51
- ART. 83 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni.
pag. 51
- ART. 84 - Recupero degli spazi pubblici in occasione di restauri.
pag. 51
- ART. 85 - Sanzioni.
pag. 51
- ART. 86 - Osservanza generale delle leggi e dei regolamenti.
pag. 52

* * * * *