

C O M U N E D I T O R R I T A D I S I E N A
- Provincia di Siena -

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con Delibera C.C. n. 48 dell'11 Giugno 1994

Approvato con prescrizioni dalla C.R.T.A. della G.R.T. nella seduta del 20 Settembre 1993;

Modifiche di adeguamento alle prescrizioni approvate dal C.C. con delibera n. 36 nella seduta del 30.05.1994 (esecutiva in data 30.06.1994)

Approvato definitivamente dalla Regione Toscana in data 02.11.1994, con delibera G.R. n. 10583

Data di entrata in vigore 01.02.1995

P A R T E P R I M A

D I S P O S I Z I O N I

G E N E R A L I

T I T O L O I ^

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

Art. 1 - OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si farà riferimento alla Legge Regionale della Toscana n. 10 del 19.2.1979 e successive modificazioni ed integrazioni.

I citati interventi sono inoltre disciplinati urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

- A)- Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da Leggi e da normative nazionali e regionali;
- B)- Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e gestione.

Le disposizioni di cui ai punti precedenti sono modificabili secondo le norme di legge.

Art. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE

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

Leggi Nazionali

- R.D. 16.3.1942, n. 262 - Codice Civile, stralcio.
- L. 17.8.1942, n. 1150, Legge Urbanistica, con le integrazioni e modifiche della Legge 6.8.1967, n. 765, "Legge Ponte" - D.L. 19.11.1968, n. 1187.
- L. 3.11.1952, n. 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori.
- L. 5.7.1966, n. 517, modifica alla Legge 3.11.1952, n. 1902.
- DD.MM. 1, 2.4.1968 - Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici.
- L. 1.6.1971, n. 291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.7.1971.
- L. 2.2.1974, n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M. 5.7.1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione.
- L. 28.1.1977, n. 10 - Norme per la edificabilità dei suoli.
- L. 3.1.1978, n. 1 - Accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L. 5.8.1978, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 25.3.1982, n. 94 - Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 23.1.1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della Legge coordinato con il D.L. 23.1.1982, n. 9.
- L. 28.2.1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, e successive modificazioni ed integrazioni.
- L. 8.8.1985, n. 431 - Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27.6.1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.
- D.M. 1.2.1986 - Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili.
- Legge 9.1.1989, n. 13 recante "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".
- D.M. 14.6.1989, n. 236 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata ai fini del superamento delle barriere architettoniche".
- Legge 24.3.1989, n. 122 - Disposizioni in materia di parcheggi ecc.
- Legge 5.3.1990, n. 10 - Norme per la sicurezza degli impianti.
- D.P.C.M. 1.3.1991 - Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.
- Legge 5 Febbraio 1992, n. 104 - Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone Handicapate

Leggi sulla casa

- L. 18.4.1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con L. 21.7.1965, n. 904.
- L. 29.9.1964, n. 847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della Legge 18 Aprile 1962, n. 167.
- L. 22.10.1971, n. 865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sull'espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.8.1942, n. 1150; 18.4.1962, n. 167; 29.9.1964, n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi Regionali

- L.R. 3.7.1972, n. 17 - Norme per l'esercizio delle funzioni trasferite o delegate alla Regione dal D.P.R. 15.1.1972, n. 8 in materia di urbanistica e viabilità, acquedotto e lavori pubblici di interesse regionale.
- L.R. 19.2.1979, n. 10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R. 2.11.1979, n. 52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 25.1.1980, n. 10 - Modifica alla L.R. 2.11.1979, n. 52 relativa alla sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 30.4.1980, n. 36 - Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.
- L.R. 15.5.1980, n. 53 - Norme per l'esercizio delle funzioni attribuite alla Regione dalle leggi 10.5.1976, n. 319 e 2.1.1979, n. 650 e delega in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
- L.R. 21.5.1980, n. 59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R. 6.12.1982, n. 88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

- L.R. 30.6.1984, n. 41 - Norme regionali di attuazione della legge 28.1.1977, n. 10; "Norme per la edificabilità dei suoli" e successive modifiche; abrogazione della L.R. 24.8.1977, n. 60.
- L.R. 29.10.1981, n. 79 - Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici.
- L.R. 29.6.1982, n. 52 - Norme per la formazione del sistema delle aree protette dei parchi e delle riserve naturali in Toscana.
- L.R. 17.4.1984, n. 21 - Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico in attuazione dell'art. 20 della L. 10.12.1981, n. 741.
- L.R. 13.8.1984, n. 50 - Delega dell'esercizio delle funzioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
- L.R. 13.11.1984, n. 65 - Norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e dei fanghi.
- L.R. 31.12.1984, n. 74 - Norme urbanistiche integrative e successive modificazioni e integrazioni.
- L.R. 9.4.1985, n. 34 - L.R. 30.6.1984, n. 41 - Integrazioni e modifiche.
- L.R. 7.5.1985, n. 51 - Prime disposizioni di attuazione legge 47/1985 recante norme in materia di controllo attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria opere abusive.
- L.R. 7.5.1985, n. 55 - Integrazioni alla legge regionale 30.4.1980, n.36: Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.
- L.R. 7.5.1985, n. 56 - Norme per l'ampliamento di insediamenti produttivi artigiani.
- L.R. 7.5.1985, n. 57 - Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

T I T O L O I I ^

C O M M I S S I O N E E D I L I Z I A

Art. 3 - COMPOSIZIONE E DURATA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia § l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle concessioni edilizie e relativi progetti e, pi- in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia § formata da:

- 1)- Il Sindaco, o suo delegato (con carica di assessore) che la presiede;
- 2)- Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- 3)- Il Segretario comunale o altro funzionario che istituzionalmente ne esercita la funzione in sua vece;
- 4)- Un Ingegnere;
- 5)- Un Architetto;
- 6)- Un Geologo;
- 7)- Un Geometra;
- 8)- Un Perito edile;
- 9)- Il Comandante Provinciale del Corpo dei Vigili del Fuoco;

Le funzioni di Segretario, senza diritto di voto, della Commissione Edilizia sono svolte da un tecnico comunale;

I componenti di cui ai punti 1, 2, 3, sono membri di diritto.

I componenti di cui ai punti 4, 5, 6, 7, 8 e 9, sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

Acquisiti i risultati la Giunta Municipale, nomina la Commissione Edilizia.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunziatario o dimissionario, entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

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

I membri elettivi dureranno in carica tre anni: essi potranno essere rieletti una sola volta.

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune ma non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del servizio competente della U.S.L.

E' fatta salva, comunque, la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato, di sottoporre domande di autorizzazione all'esame della Commissione edilizia.

Art. 4 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo ma obbligatorio al Sindaco relativamente:

- 1)- sulle domande di concessione edilizia;
- 2)- sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo edificatorio;
- 3)- su tutte le questioni a carattere edilizio ed urbanistico riguardanti il territorio;
- 4)- su istanze soggette ad autorizzazione di cui all'art. 7 punti a), d), e), f);
- 5)- in via preliminare, su progetti di massima relativi ad opere di notevole rilevanza;
- 6)- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- 7)- sulle interpretazioni e proposte di modificazione del presente regolamento e delle norme tecniche di attuazione;
- 8)- sulla revoca e sulle varianti alle concessioni edilizie già concesse.

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguito di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La Commissione esprime inoltre parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché, a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali;
- su richiesta del Sindaco, in merito ai provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi.

Art. 5 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è convocata in seduta non aperta al pubblico nella sua sede abituale, con frequenza almeno di 20 giorni, dal Presidente.

La convocazione scritta deve pervenire ai Commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e deve riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi deve esservi obbligatoriamente il Presidente.

Le pratiche vengono esaminate dalla C.E.C. in ordine alla presentazione di protocollo. In caso di motivata, straordinaria urgenza, il Sindaco decide se sottoporre o meno all'esame anticipato la stessa.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL....."; il tutto deve essere firmato dal Presidente.

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato dal Sindaco agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

La Commissione edilizia, per quanto attiene alla sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali, è integrata ed opera secondo il disposto di cui alle LL.RR. 2/11/79 n. 52 e 19.04.93, n. 24 (testo coordinato) e - per le parti non in contrasto con dette normative - come disciplinato al presente articolo.

TITOLO III^

A T T I A U T O R I Z Z A T O R I

Art. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal regolamento comunale degli oneri) le seguenti opere:

- 1)- Nuove costruzioni;
- 2)- Interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla legge 5 Agosto 1979, n. 457 e all'allegato della L.R. n. 59/80, quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, P.E.E.P., P.P., ecc.);
- 3)- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citati al punto 2);
- 4)- Opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale; sono escluse dall'obbligo della concessione edilizia le realizzazioni di elettrodotti fino a 150.000 Volts o comunque di competenza regionale, giustamente disposto di cui al D.P.R. 616/77;
- 5)- Opere di urbanizzazione secondaria;
- 6)- Cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7)- Costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 8)- Case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi per destinazione di abitazione, uffici, mostre.

Art. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 10 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

a)- gli interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 legge 457/78 e L.R. n. 59 del 21.5.1980), modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici ricadenti sui centri storici (zone omogenee "A") o comunque di particolare valore storico, storico-architettonico e/o ambientale, sia che essi si affaccino su strade, piazze, aree pubbliche o private; coloriture interne in edifici storici o comunque che presentino elementi decorativi o architettonici;

b)- gli interventi manutentivi di carattere straordinario;

c)- gli interventi di installazione e trasformazione di:

- vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici;
- manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, impianti tecnologici, occupazione di suolo pubblico mediante deposito di materiale o esposizione di merce a cielo libero;
- perforazione di pozzi per l'estrazione delle acque;

Per tali interventi sono comunque fatte salve le norme pi- restrittive per le categorie di lavori previste agli altri punti del presente articolo;

d)- gli interventi di restauro e risanamento conservativo. Per gli interventi pi-consistenti o per i manufatti di maggiore pregio il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, potrà richiedere una documentazione pi- precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;

e)- gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;

f)- sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla legge 1.6.1939, n. 1089 e legge 29.6.1939, n. 1497, le seguenti opere:

- pertinenze al servizio di edifici esistenti;
- le operazioni di demolizione, i reinterri, gli scavi e i movimenti di terra in genere, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere che sono soggette a concessione, le opere di fognatura di modesta entità.

Art. 8 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art. 31 della Legge 457/78, dalle normative regionali di cui alla Legge 21.5.1980, n. 59 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se non più restrittive);
- gli interventi di cui all'art. 26 Legge 28 Febbraio 1985, n. 47;

L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, almeno 10 giorni prima, al Sindaco, l'inizio delle opere.

Dovrà inoltre essere richiesto all'Amministrazione Comunale il permesso eventuale per l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 9 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda Entro 24 ore deve esserne data comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

TITOLO IV^

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI - PROCEDURE
- DETERMINAZIONI - DEROGHE.

Art. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Le procedure per attuare l'intervento diretto relativamente alle singole categorie (salvo le disposizioni diverse o pi- restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da Leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

- LA COMUNICAZIONE:

Per effettuare gli interventi soggetti a comunicazione necessario darne notizia al Sindaco tramite lettera in particolare se i lavori comportano la realizzazione di impalcature o ponteggi esterni.

- L'AUTORIZZAZIONE:

Per effettuare gli interventi soggetti ad autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 7, salvo quelli di cui al comma successivo, deve essere presentata una domanda.

La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate oltre la specificazione dell'oggetto, le generalità, il domicilio, il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo, le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti i documenti atti all'esatta individuazione dell'intervento richiesto. Documentazione pi- completa potr... essere richiesta dal Sindaco su parere motivato dell'Ufficio Tecnico.

- L'AUTORIZZAZIONE AL RESTAURO CONSERVATIVO:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione; a questi deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

- LA CONCESSIONE EDILIZIA:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi sono quelli di seguito specificati.

La domanda di concessione edilizia dovrà essere compilata su appositi moduli e dovranno anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione di assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche la domanda di concessione deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare.

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue:

1)- il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento;

2)- estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a 6 mesi;

3)- planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di 200 metri con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazione allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;

- orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto

a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;

- planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;

- Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;

4)- Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ivi comprese le demolizioni va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati almeno in scala 1:100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;
- la tipologia edilizia;
- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arcovolte, ecc.);
 - materiali impiegati;
 - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - stato di conservazione.

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive che oltre ai citati elaborati sia realizzato l'elaborato con il rilievo in scala 1:50 ed a questo sia aggiuntala documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

5)- documentazione fotografica con positive formato minimo 13 x 18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

6)- computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.

7)- disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensione delle aperture;

- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aereazione forzata;
- Ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi;
- pavimentazioni delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari. Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

8)- disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli porti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.

9)- disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

10)- disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.

11)- in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.

12)- In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosso = nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta a cura dell' Ufficio Tecnico Comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture.

13)- I disegni saranno presentati normalmente in due copie (4 copie in ipotesi di necessità di parere da parte della C.B.A.) su fondo bianco piegate in formato UNI 21 x 29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale.

14)- La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano vigenti. La relazione deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

- intensità dei rumori prodotti;
- quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

15)- La relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale.

La documentazione tecnica inerente l'impianto elettrico, impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto delle leggi vigenti, deve essere firmata, oltre che dal progettista dell'impianto, anche dal committente e dal DD.LL. e potrà essere presentata anche prima del rilascio della concessione.

I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli Uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT al locale contatore, agli impianti termici.

Questi elementi precisati con lettera inviata dall'E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

17)- La relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta è relazione obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni.

18)- La eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzioni, dati tecnici, Q.T.E. ecc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di Legge.

**Art. 11 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER
L'ESAME DEI PROGETTI**

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente articolo 10 devono essere presentate al competente Ufficio del Comune il quale appone il timbro con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione con apposita relazione scritta. Se detto Ufficio riscontra incompletezze nella documentazione prodotta, il Sindaco richiede all'interessato la presentazione della documentazione necessaria assegnando un periodo di tempo per la regolarizzazione della domanda ed intendendo così interrotti, a tutti gli effetti, i termini di cui all'ultimo comma del presente articolo.

Trascorso inutilmente il periodo concesso per la regolarizzazione della pratica, la stessa sarà archiviata.

Conclusa favorevolmente l'istruttoria dell'U.T.C., il Sindaco richiede contestualmente il parere del funzionario medico della U.S.L. e, se dovuto quello della C.B.A. Il parere della U.S.L. prescritto anche sulle domande relative ad interventi di restauro e risanamento conservativo.

Ottenuti tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni ai quali subordinato in ogni caso il rilascio della concessione, il Sindaco richiede il parere della Commissione Edilizia, sulla base di parere scritto dell'U.T.C..

Fatto salvo quanto sopra precisato, ai sensi delle disposizioni di cui alla legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande entro e non oltre 60 giorni dalla data di presentazione; sono inoltre fatte salve le norme di cui alla Legge n. 94/82, all'art. 48 della Legge n. 457/78, della legge 7.8.1990, n. 241 e D.L. 5.10.93 n. 398 come convertito in Legge 04.12.93, n. 493.

**Art. 12 - DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI CONCESSIONE
- IMPUGNATIVA**

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni ed espletato l'esame della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione.

In caso di rilascio della Concessione, il Sindaco comunica il tempo entro il quale deve essere proceduto al ritiro della concessione, trascorso il quale, la concessione potrà essere rilasciata solo su presentazione di nuova istanza.

Queste determinazioni devono essere notificate all'interessato nei quindici giorni successivi alla data in cui il Sindaco l'ha emessa e comunque non oltre sessanta (60) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti integrativi richiesti dal Sindaco durante l'istruttoria.

Al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute di pagamento dei contributi a favore della Cassa di Previdenza alla quale iscritto il progettista che ha firmato il progetto, se ed in quanto previste dalle vigenti norme in materia.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio Comunale per quindici giorni consecutivi.

In tale avviso vanno specificati il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, della concessione edilizia, degli elaborati grafici, della domanda e del parere della Commissione Edilizia e ricorrere avverso il rilascio della medesima in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Restano salve le disposizioni di cui alla Legge 94/82 e Legge n.241/90 se ed in quanto applicabili.

**Art. 13 - DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI
AUTORIZZAZIONE**

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della Commissione Edilizia il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni.

In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.1939, n. 1089 e dalla legge 29.6.1939, n. 1497.

Per gli interventi di cui all'art. 7, secondo comma, della legge 94/82 ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

**Art. 14 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE
O DI AUTORIZZAZIONE**

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione o autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1)- Le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione.
- 2)- La succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nullaosta e del visto del Sindaco deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'ufficio Tecnico.

- 3)- L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4)- Il titolo a richiedere la concessione edilizia.
- 5)- Gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 6)- Gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale;
- 7)- La data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori).

Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data di notifica del rilascio.

- 8)- L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77.
- 9)- L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tali opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo:

10)- La dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

11)- Ogni altro elemento necessario ed utile che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

12)- Al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento del contributo a favore della Cassa di Previdenza alla quale iscritto il tecnico che ha realizzato il progetto, se ed in quanto previste dalle leggi in materia.

La concessione edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere autorizzate, alle leggi e ai regolamenti in vigore. Essa non esonera i legittimati dal rispetto delle leggi e dei regolamenti e non pregiudica i diritti di terzi.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 15 - DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle vigenti leggi e previa deliberazione del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norme del presente regolamento, a quelle di attuazione del P.R.G.

Non sono derogabili, se non riferiti a casi riguardanti edifici, impianti pubblici o di pubblico interesse, le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Si fanno salve le disposizioni in materia di cui alla L.R. 31 Dicembre 1984, n. 74.

Sono inoltre fatte salve le disposizioni di cui al R.D. 8.11.1938, n. 1908 relative agli edifici destinati o da destinarsi ad uso albergo per i quali può essere autorizzata un'altezza maggiore di quella consentita dalle N.T. di A. del P.R.G., purchè, i relativi progetti siano riconosciuti corrispondenti alle esigenze del turismo.

**Art. 16 - TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O
DELL'AUTORIZZAZIONE**

La concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della Legge 27.1.1977, n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La Concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente Regolamento.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 17 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La proroga può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dall'Ufficio Tecnico.

Un periodo di tempo pi. lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi, se del caso, infine, che si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in pi- esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario che non può usufruire di proroghe deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: quest'ultima dovrà concernere la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano gi... stati iniziati: in queste condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

La concessione edilizia decade inoltre:

- 1)- Quando risulti che il Direttore dei Lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
- 2)- Quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'inizio della costruzione;
- 3)- Quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di Legge o di Regolamento, o alle condizioni inserite nell'atto o esegue varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione nei modi e nei tempi previsti dalle vigenti norme.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 18 - VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di variante è ammessa anche in corso d'opera.

In nessun caso la presentazione di variante in corso d'opera legittima la esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art. 15 - comma I - della Legge 28.2.1985, n. 47 nel qual caso possono essere rilasciate dal Sindaco su semplice parere dell'U.T.C..

Art. 19 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti iscritti ai rispettivi Albi professionali e, ciascuno, nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché, quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla legge.

Il Direttore dei Lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della C.E., il Direttore dei Lavori, l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

T I T O L O V ^

DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

**Art. 20 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI
LINEA DI LIVELLO - DI ALLINEAMENTO - OSSERVANZA DI NORME
EDILIZIE**

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere con istanza in carta libera ai sensi dell'art. 33 della Legge n. 1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici, altimetrici nonchè, di allineamento ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'Ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei Tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze di progetto.

Il mancato rispetto della data fissata in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni.

Art. 21 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7.1.1956, n. 164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24.4.1955, n. 547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami ecc.

Deve essere provvisto di segnalazione di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- Del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- Del nominativo del titolare della C.E.;
- Del nome del progettista;
- Del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- Dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

A) - La concessione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;

B) - Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale o precompresso e prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;

C) - Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori.

D) - Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977);

E) - Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene;

Art. 22 - 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 particolare autorizzazione comunale.

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. 23 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia il proprietario) e il DD.LL. debbono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dalla esecuzione delle opere.

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

Art. 24 - DEMOLIZIONI

Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed a evitare qualsiasi danno a persone ed a cose, e in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia a danno dei fabbricati adiacenti.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione, e ove ciò sia indispensabile, i materiali stessi dovranno essere portati o fatti giungere a terra, entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde e con altri mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

I materiali di risulta dovranno essere allontanati alla pubblica discarica previa autorizzazione dei competenti Uffici.

Art. 25 - SCAVI E RIMOZIONI DELLA PAVIMENTAZIONE STRADALE

Per la rimozione della pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per qualsivoglia motivo, occorre l'autorizzazione del Sindaco, che specificherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al relativo tributo ed al deposito di garanzia da effettuarsi nella Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della autorizzazione o per causa di questi, verrà eseguito sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico del Comune a tutte spese del titolare stesso.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze permettenti il ristagno dell'acqua.

Chiunque debba servirsi per l'esecuzione dei lavori dell'acqua deluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici, nonchè, deviarne, impedirne o comunque intralciarne il corso normale dovrà ottenere l'autorizzazione del Sindaco, che notificherà le modalità della concessione.

Le presenti disposizioni valgono, in quanto applicabili, per tutti i tipi di interventi.

Art. 26 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e segg. della Legge 1.6.1939, n. 1089 e successive modificazioni sull'obbligo di denunciare alle Autorità competenti, da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, ecc.), i legittimati, il Direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti del medesimo presumibile interesse che si verificassero, nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

Le suddette persone sono tenute ad osservare e a far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco riterrà opportuno disporre in conseguenza di tale scoperta, in attesa della definitiva determinazione delle competenti Autorità

Art. 27 - NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali inutili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne all'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

In caso si verifichi intralcio il responsabile del cantiere Ñ tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui Ñ avvenuto il deposito.

Art. 28 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione, autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

La domanda deve contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico e amministrativo fissati dai competenti uffici dell'Amministrazione Comunale.

Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico § subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei Vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai Regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Sindaco, una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La durata della concessione § stabilita in un massimo di sei mesi consecutivi: può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo. Il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

Si fanno comunque salve le disposizioni in materia disciplinate con Legge 55/90 e successive modificazioni e integrazioni.

ART. 29 - VISITE DI CONTROLLO

Il titolare della concessione edilizia § tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per:

- l'inizio dei lavori (ivi comprese le opere di apertura del cantiere);
- l'ultimazione di tutte le opere autorizzate e rese agibili.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 15 giorni dalla data della richiesta.

L'Amministrazione comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico della U.S.L., agli Ispettori del Lavoro, ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le autorizzazioni.

T I T O L O VI^

TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE - SOSPENSIONI - COLLAUDI -
PERMESSI D'USO.

**Art. 30 - INIZIO - ULTIMAZIONE - SOSPENSIONE ED INTERRUZIONE DEI
LAVORI**Inizio dei lavori.

I lavori si considerano iniziati quando è verificata l'esistenza di un complesso di attività che diano certezza di trovarsi dinanzi ad una organizzazione preordinata efficacemente alla effettuazione dell'opera autorizzata, ovvero sia, quando si è in presenza di un serio comportamento, con risultati apprezzabili, che dimostrino la reale intenzione di portare a compimento l'opera e non già... precostituire una documentazione puramente formale per dimostrare che un inizio, comunque, vi sia stato.

Di norma, pertanto, i lavori si considerano iniziati quando è stata realizzata l'installazione del cantiere secondo le modalità disciplinate dal presente regolamento, consegnate le quote dei punti fissi di linea e di livello ed eseguite le opere fondazioni almeno nella misura del 30% (trenta per cento).

La comunicazione di inizio dei lavori, non costituisce comunque valida prova dell'inizio effettivo dei lavori.

Ultimazione dei lavori

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta). La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controllo degli uffici competenti dell'Amministrazione comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della concessione edilizia, in merito al rispetto della data di ultimazione lavori ed infine alla conformità dell'isolamento termico alle prescrizioni di legge.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla-osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Sospensione dei lavori

Il Sindaco per gli effetti dell'art. 4, (3° comma), della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47, può ordinare la sospensione dei lavori senza pregiudizio di quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di controllo dell'attività edilizia in generale.

Interruzione dei lavori

Nel caso di interruzione dei lavori, fermo restando le disposizioni del presente regolamento edilizio, i legittimati dovranno darne al Sindaco comunicazione preventiva, o al massimo entro le successive 24 ore dall'interruzione stessa ed in pari tempo dovranno disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà disporre i provvedimenti a norma dell'art. 153 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale e successive modificazioni, mettendo le spese a carico degli interessati.

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

Art. 31 - COLLAUDI

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni di cui alla Legge 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette ad obbligo del collaudo.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti), debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della Legge 9 Gennaio 1991, n. 10 e relativi regolamenti di attuazione.

Sono sottoposti a collaudo eventualmente anche gli impianti di adduzione ed uso dell'energia elettrica se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con un rappresentante dell'Impresa esecutrice.

E' prescritto inoltre il rispetto delle norme di cui al D.M. 21.01.1981 e circolare LL.PP. 3.6.81 n. 21597 per l'applicazione della Legge 2.2.74 n.64 e D.M. 21.1.81.

Art. 32 - OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con modifica dei solai o accrescimento dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o usabili in piani seminterrati o sottotetti;
- variazioni di destinazioni d'uso anche se non accompagnate da opere edili;

La concessione, ove del caso, deve fare esplicita menzione dell'esclusione della necessità della certificazione di abitabilità o agibilità

Per gli interventi di cui all'art. 7, lettera B e D ai sensi dell'art. 220 del T.U. delle Leggi Sanitarie, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.

Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Ai fini dell'agibilità deve essere verificato se sia necessario il parere della U.S.L. (punto G dell'art. 20 della Legge 833/78 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/56) di conformità alla normativa igienico-sanitaria.

Art. 33 - DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA' : documenti a corredo:

La domanda di abitabilità o di agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione.

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione;
- estremi della concessione suddetta e delle eventuali varianti;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede la certificazione;

La visita di controllo deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra ed è, in genere, effettuata da una apposita Commissione composta :

- da un rappresentante della U.S.L.;
- dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro dipendente di questo Ufficio, nominato dal Sindaco;

Il Titolare della concessione, il Direttore dei lavori e L'Assuntore dei lavori, dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e dovranno essere presenti alla visita di controllo.

La Commissione verifica la corrispondenza fra le opere eseguite ed il progetto autorizzato, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, e la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità, fermo restando la diversa competenza di certificazione e la non discrezionalità del rilascio della certificazione sotto il profilo igienico-sanitario.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alla prescrizione di eseguire le opere per eliminare le difformità o le cause di insalubrità nei termini che verranno prescritti.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

In caso diverso, ove si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta una nuova concessione.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori suddetti.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione della domanda corredata dal nulla-osta e dai verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione incendi, per le strutture in conglomerato cementizio normale, armato o precompresso e per le strutture metalliche, nonché, per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti, quali:

- 1) certificato di allacciamento alla rete idrica e fognaria pubblica rilasciato dal competente Ufficio consorziale;
- 2) dichiarazione di conformità alle norme C.E.I., ecc. relativamente all'impianto elettrico. Tale dichiarazione potrà essere rilasciata dalla ditta costruttrice solo nei casi di modesti interventi. In ipotesi contraria tale dichiarazione dovrà essere redatta da tecnico diplomato abilitato iscritto all'albo dei periti industriali o da tecnico laureato abilitato competente;
- 3) dichiarazione del direttore dei lavori dell'avvenuto rispetto delle modalità esecutive in materia di isolamento termico;

Al momento del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Nell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è indicata la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, la conformità al progetto approvato.

Nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o di parte di esso, eseguita senza la necessaria e preventiva concessione, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità è revocata per la parte dell'immobile interessata dalla variazione.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle competenti Autorità per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti in materia.

PARTE SECONDA

TITOLO I^

DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 34 - ELENCO DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'edificazione e urbanizzazione nelle varie zone del Territorio comunale \dot{S} regolata, oltre che dalla procedure di attuazione (N.T.di A.), dal vincolo di destinazione d'uso di all'art. 51, dall'applicazione delle seguenti definizioni urbanistiche:

- densità territoriale (Dt);
- indice di fabbricabilità territoriale (It);
- rapporto minimo tra spazi pubblici e riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee (Asp.);
- superficie fondiaria di pertinenza (St);
- superficie coperta (Sc);
- altezza degli edifici (H);
- Volume (V);
- Volumi Tecnici (Vte);
- Rapporto di copertura ($K = Sc/St$);
- Indice di Fabbricabilità Fondiario ($If = Vt/Sf$);
- Distanza Minima dai Confini;
- Distanza dai Limiti di Zona;
- Distanza tra i Fabbricati;
- Distanza dalla strade;
- Determinazione della larghezza stradale - Dimensione delle strade;
- Parcheggi;
- Aggetti e sporgenze;
- Destinazioni d'uso;
- Superficie minima d'intervento;
- Aree scoperte;

Art. 35 - DENSITA' TERRITORIALE

Per densità territoriale (Dt) si intende la quantità massima di abitanti distribuiti per ettaro, che possono essere insediati nelle zone " C " di espansione residenziale e di recupero " R ".

Art. 36 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) esprime il volume massimo ammissibile costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale delle zone omogenee " C ", "D2 ", delle zone speciali "G" e delle relative sottozone, al lordo delle superfici che debbono essere riservate alle strade e per spazi pubblici per attrezzature sociali.

**Art. 37 - RAPPORTO MINIMO TRA SPAZI PUBBLICI O RISERVATI ALLE
ATTIVITA' COLLETTIVE E LE SINGOLE ZONE TERRITORIALI
OMOGENEE (Asp)**

L'indice " Asp " stabilisce la percentuale minima inderogabile di superficie, che nei piani di lottizzazione convenzionati, deve essere riservata, al netto delle aree da destinare a sedi viarie, a spazi pubblici e ad attività collettive.

Art. 38 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (St)

Per superficie fondiaria pertinente di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno - escluso ogni apporto di aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G. - disponibile per l'edificazione all'interno dei limiti di zona.

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

Qualsiasi superficie, che alla data di adozione delle presenti norme sia gi... di pertinenza delle costruzioni esistenti ed autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua costruzione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti od autorizzati, gli indici e le prescrizioni di zona.

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

Il comma precedente non si applica nelle zone omogenee " E " la cui edificabilità, in via transitoria, è regolata dalle N.T. di A. e dalle leggi Regionali di settore.

Il Comune si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei registri immobiliari pubblici, a spese dei proprietari, di atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

L'utilizzazione di un'area come superficie fondiaria pertinente, esclude ogni altra successiva richiesta di utilizzazione della stessa superficie, salvo in caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, sulla quale esistono costruzioni che si ritiene di conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, nonché la distanza dal confine del lotto che viene determinata dal frazionamento, devono rispettare gli indici e le distanze di zona definite dalle N.T. di A.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

ART. 39 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta " Sc ", si intende la proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra (compreso le eventuali costruzione annesse all'edificio medesimo) delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali ivi computate le logge coperte, i porticati, le tettoie, le verande ed i bow-windows.

Le terrazze, e le scale a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali, con sporgenza inferiore a ml. 1.20, non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare. In caso di aggetti maggiori, sarà computata la parte eccedente.

La superficie delle costruzioni sotterranee o seminterrate, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico), può eccedere la superficie fuori terra del 20 % del rapporto di copertura ammesso dalle norme di zona.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio n^o, tantomeno, aree pubbliche.

Le piscine e le vasche all'aperto, le aie e le concimaie in zona rurale, i piani caricatori e di lavaggio in zona produttiva, gli scannafossi in generale, non sono computati come superfici coperte.

Art. 40 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di un edificio (H) \dot{S} determinata dalla media delle altezze (Hf) delle varie fronti del fabbricato.

L'altezza di ogni fronte (Hf) \dot{S} individuata nel modo seguente:

- Coperture a falda

nel caso di coperture a falda, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato \dot{S} determinata in ml. dalla differenza tra della quota corrispondente all'intersezione tra l'estradosso del piano della copertura e quello della facciata ed il piano di campagna;

- Coperture piane

Nel caso di coperture piane l'altezza di ciascuna fronte \dot{S} individuata come segue:

- a) dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la pi- bassa tra le quote medie del piano strada o del marciapiede quando questo esista;
- b) dalla differenza tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota del piano di campagna preesistente ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica;

Nel caso di terreni comunque inclinati, la massima altezza sar  delimitata dalla linea parallela al piano di campagna nella sua sistemazione definitiva e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35 %, la quota della linea di gronda dovr  essere aumentata di un'altezza pari alla met  della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente alla pendenza del 35%.

Possono superare l'altezza massima solo i cosiddetti volumi tecnici, i vani scala, i camini e gli extracorsa degli ascensori purch  i medesimi si fermino all'ultimo piano abitato.

Per l'applicazione delle norme relative all'altezza del fabbricato in relazione alla larghezza delle strade, quest'ultima \dot{S} determinata all'inizio ed al termine del fronte, verso la strada, dell'area pertinente all'edificio da realizzare o modificare, misurato perpendicolarmente a detto fronte stradale,

comprendendo indetta misura, la larghezza di eventuali marciapiedi.

Nel caso di edifici esistenti aventi in parte altezza superiore a quella consentita dalle norme di zona, si considera altezza massima, ai fini della sopraelevazione anche parziale, quella massima della parte esistente dell'edificio.

Abbaini

Qualora siano realizzati abbaini, prospicienti la strada la strada, che occupino complessivamente più di 1/3 del fronte stradale del lotto, l'altezza sarà misurata fino all'intersezione dell'imposta dell'abbaino con il piano della copertura di cui fa parte.

Art. 41 - VOLUME (V)

Per volume del fabbricato in progetto o da ampliare si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno e risultante dal prodotto della superficie coperta al netto delle superfici delle sole murature esterne per l'altezza del fabbricato (H), salvo quanto appresso indicato:

1) - Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici coperte al netto delle sole murature esterne per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'estradosso del solaio di copertura in corrispondenza della linea di gronda.

2) - Nel computo del volume non sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce).

3) - Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici.

Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano e esclusi dal calcolo del volume.

Il volume delle zone suddette, qualora destinato ad uso privato o condominiale, viene computato al 50% misurato al filo esterno dei pilotis.

I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.

L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'estradosso delle travature non potrà essere inferiore a metri 2,40 per gli edifici fino a tre piani; altezze maggiori possono essere previste per edifici oltre i tre piani per un massimo di ml. 3,00.

4) - Le logge chiuse su tre lati sono computate al 50% misurate al filo interno delle murature. Il volume sotto le falde dei tetti inclinati va computato nel volume totale dall'altezza pari o superiore a ml. 2,20.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

5) - Qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio.

Solo la parte del volume interrato eccedente il 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerato volume.

6) - Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume.

7) - Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume ammissibile dell'edificio fuori terra.

8) - Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35%, la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

Art. 42 - VOLUMI TECNICI (Vte) - CORTILI - CAVEDI O CHIOSTRINE

Sono considerati volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti termici (idrico, termico, elettrico, televisivo, parafulmine, ventilazione, refrigerazione ecc.) che non possono trovare, per esigenze tecniche, di funzionalità degli impianti stessi, luogo entro il corpo del fabbricato realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche. Non sono invece da intendere come volumi tecnici i bucatoi, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili. In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D) l'Amministrazione comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico, potrà stabilire con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici.

Per le costruzioni già esistenti, edificate in particolare nelle zone A e B, sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Cortili - Cavedi o chiostrine

Fatte salve le disposizioni del presente R.E. appresso riportate e le previsioni delle N.T.di A. del P.R.G. in materia di distanza minima dai confini di proprietà, le pareti prospicienti su cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzioni di lato, dovranno distare in ogni loro punto almeno 6 ml. dalla parete opposta. A tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a mt. 1,20; si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

L'altezza delle nuove costruzioni, anche di proprietà diverse, prospicienti su cortile, deve essere tale da che il rapporto fra la superficie del cortile stesso, al netto di gronde e balconi aggettanti pi- di mt. 1.20, riferito alla quota del pavimento del locale abitabile posto alla quota pi- bassa, e la superficie delle fronti reali che vi insistono, non sia inferiore a 0,25 (1/4); l'altezza delle pareti comprende anche l'altezza di un eventuale arretramento delle pareti stesse.

I cortili di superficie inferiore ai limiti precedentemente stabiliti, ma in ogni caso con lato minimo di mt. 3, si definiscono chiostrine o cave di e sulle pareti in essi prospicienti si possono aprire esclusivamente finestre di aereazione e illuminazione per servizi igienici, antibagno, disimpegni, ripostigli. Saranno ammesse aperture per locali non abitabili sia delle abitazioni che di altra destinazione purchè la chiostrina risulti di esclusivo uso per tali destinazioni.

Nei cortili e nelle chiostrine degli edifici esistenti sono ammesse di norma aperture di finestre solo nel rispetto delle precedenti disposizioni

Art. 43 - RAPPORTO DI COPERTURA ($K=Sc/St$)

Per rapporto di copertura "K" si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie fondiaria pertinente (St).

Nel caso di sopraelevazione di edifici (escluso quindi quelli relativi a costruzioni accessorie) è ammesso il mantenimento del rapporto di copertura esistente anche se eccedente quello prescritto dalla zona omogenea nel quale l'immobile è classificato.

In ogni caso non è ammessa la deroga del prescritto "If" di cui all'articolo seguente.

Art. 44 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO ($I_f = V_t / S_f$)

Per indice di fabbricabilità si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 37.

Art. 45 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, delle terrazze, dei balconi aperti, delle scale a sbalzo aperte, delle pensiline, degli elementi decorativi purchè, non sporgenti oltre ml. 1,20) ed il confine prospiciente.

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, dalle prescrizioni di zona e potrà essere variata solamente nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti e nei casi disciplinati dalle norme N.T. di A. per le zone "B" di completamento e relative sottozone nonché, per gli edifici che formino oggetto di piani particolareggiati.

Art. 46 - DISTANZA DAI LIMITI DI ZONA

La distanza dai limiti di zona non si applica nel caso in cui la zona interessata dall'intervento edilizio confini con aree di rispetto stradale (semprechè non sia diversamente prescritto dalle N.T. di A.) o aree a verde privato vincolato, nonchè, nel caso di corpi di fabbrica totalmente interrati nel rispetto degli altri parametri urbanistici.

Art. 47 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo pi- sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture, delle terrazze, dei balconi aperti, delle scale a sbalzo aperte e degli elementi decorativi purchè, non aggettanti oltre ml. 1,20 - in caso di maggiore oggetto sarà computata la parte eccedente) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto previsto dal D.M. 2.4.1968, n. 1444; in particolare si precisa che:

1)- per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate.

L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.

2)- sono fatte salve le disposizioni pi- restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;

3)- E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

4)- Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1) del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia. Sono fatte salve, comunque, le eccezioni previste dalle vigenti N.T. di A. per le zone di completamento "B" e relative sottozone;

5)- Ai fini della determinazione della distanza tra fabbricati non si considerano ricompresi in tale accezione le piccole costruzioni accessorie la cui presenza è chiaramente dimostrata antecedentemente ai nuovi interventi.

Art. 48 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo pi- avanzato del fabbricato o di parte di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi) ed il ciglio della strada, come definito dall'art. 2 del D.M. 1.4.1968, n. 1404.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore ed a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi, nel caso di allineamenti esistenti.

**Art. 49 - DETERMINAZIONE DELLA LARGHEZZA STRADALE - DIMENSIONI
DELLE STRADE**

Per l'applicazione delle norme degli articoli precedenti per larghezza della strada sarà assunta la media della larghezza stradale all'inizio ed al termine del fronte verso la strada dell'area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o da modificare, misurata perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in detta misura la larghezza degli eventuali marciapiedi, banchine, fossi e scarpate.

Dimensioni della strade

Le strade, sia pubbliche che private, non potranno avere, salvo diversa indicazione di grafici del P.R.G., una larghezza inferiore a ml.10 di cui almeno ml. 7,10 per la carreggiata.

A seconda delle caratteristiche e previsioni di sviluppo del traffico veicolare le strade dovranno avere le dimensioni che il Comune determinerà sulla base delle tabelle di unificazione emesse dal C.N.R. nel 1963 col n. 10004.

Nell'ambito delle determinazioni di cui sopra il Comune ha la facoltà di imporre l'arretramento dal filo stradale delle recinzioni per la profondità massima di ml. 1,5.

Art. 50 - PARCHEGGI

In tutte le nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti, fatta eccezione per gli interventi su edifici esistenti compresi in zona omogenea "A" vanno previsti, in aggiunta ai parcheggi pubblici, spazi per parcheggio privato nelle quantità prescritte per i diversi tipi di insediamento dalla seguente Tab. 1 che fa parte integrante del presente articolo.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in area di pertinenza dell'edificio, oppure promiscuamente, o, nell'ambito di piani particolareggiati, anche su aree che non facciano parte del lotto, purchè, siano asservite all'insediamento con vincolo di destinazione a parcheggio o comunque secondo quanto disciplinato dall'art. 9 della Legge 122/89.

Tabella 1

Spazi per parcheggio da ricavare nelle costruzioni o nell'area di pertinenza di costruzioni ed attrezzature.

Tipo di insediamento e Superficie per parcheggio

- a)- residenziale: un posto macchina per ciascun appartamento anche se costituito da una sola camera e in ogni caso non meno di mq. 1 ogni 10 mc. di volume;
- b)- attrezzature distributive: nella quantità minima di mq.1 ogni 10 mc. di volume;
- c)- attrezzature tecniche: nella quantità minima di mq.1 ogni 10 mc. di volume;
- d)- centro civico: nella quantità minima di mq.1 ogni 10 mc. di volume;
- e)- centro ricettivo: nella quantità minima di mq.1 ogni 10 di volume;
- f)- centro commerciale : nella quantità minima di mq.2 ogni 10 mc. di volume;
- g)- centro sociale, sportivo: nella quantità minima di mq.1 ogni 10 ricreativo e culturale mc. di volume;
- h)- produttivo secondario: nella quantità minima di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume.

Nel caso di impianti scoperti o comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.), al fine dell'applicazione del presente articolo dovrà essere riservata a

parcheggio una superficie minima di mq. 10 ogni 50 mq. di area riservata al pubblico sia a sedere che in piedi.

Art. 51 - AGGETTI E SPORGENZE

Negli edifici e sui muri fronteggianti, senza distacco, il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

a)- aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b)- porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt. 8,00 o a mt. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal marciapiede o a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo di fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale (o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 12,00) e sono sottoposti alle stesse limitazioni per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt. 3,00.

Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 52 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo.

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che essi soddisfano e devono soddisfare.

Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione comunale.

Art. 53 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO

La superficie minima di intervento, eventualmente prescritta per alcune zone dalle N.T.di A., può essere costituita anche da pi- proprietà contigue, nel qual caso le concessioni ad edificare saranno subordinate alla stipula fra i proprietari interessati di apposito atto da trascrivere alla conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 54 - AREE SCOPERTE

L'utilizzazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici deve prevedere la messa a dimora di alberature ad alto fusto, e la realizzazione di superfici private, inghiaiate e lastricate, tenute sgombre da ogni deposito di provviste o altro materiale.

La sistemazione delle aree scoperte deve comunque assicurare la raccolta, i convogliamenti e lo smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno ed impaludamento.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili al pubblico.

E' prescritto comunque che tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio.

P A R T E T E R Z A

TITOLO I°

NORME IGIENICHE E TECNICHE DELLA FABBRICAZIONE

Art. 55 - SALUBRITA' DEL TERRENO

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto ad invasioni di acque superficiali o sotterranee si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

**Art. 56 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO
DEI LOCALI - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Possono fruire di aereazione artificiale i locali individuati all'art. 63 ai punti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aereazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con pi- di tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato.

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o pi- parti apribili.

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di mt. 2,70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a mt. 2,20.

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m. nei gabinetti e negli antigabinetto degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale;
- a 2,40 mt. negli antigabinetto e nei disimpegni degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

Può essere autorizzata un'altezza diversa di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze gi... esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei

solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 m.; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo di quella del locale soppalcato.

La superficie utile degli alloggi deve corrispondere ai requisiti fissati dalle disposizioni del Decreto del Ministero della Sanità 5.7.1975.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.1975 e comunque:

- stanze da letto:

superficie minima mq. 9,00 se per una sola persona e mq. 14 se per due persone.

- soggiorno:

ogni alloggio dovrà essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00, salvo i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

In ogni caso l'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

DISCIPLINA E DESTINAZIONE DEI PIANI

1) - Piani interrati

I piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente o per tre lati al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o impianti di riscaldamento, area condizionata e simili dovranno rispettare tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'Ufficiale

Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

2) - Piani seminterrati

I piani risultanti a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, magazzini, etc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale \dot{S} a quota inferiore a un metro rispetto alla quota pi- alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna almeno di mt. 2,70, salvo eventuali maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque valgono le norme di cui al comma precedente.

Non \dot{S} ammessa la costruzione di locali interrati o seminterrati nelle zone di formazione alluvionale e/o in tutti i casi nei quali le condizioni geologiche consigliano l'adozione di particolari accorgimenti atti a tutelare danni a persone o cose.

3) - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni, uffici, negozi, laboratori, botteghe artigiane etc., devono avere un'altezza interna utile non inferiore a mt. 2,70 salvo quanto disposto al precedente nono comma. I piani terreni adibiti ad autorimesse pubbliche devono essere conformi alle norme impartite dai VV.FF, in caso di tale utilizzazione valgono le disposizioni di cui al precedente punto 2 (2. comma).

4) - Piani sottotetto

I piani sottotetto, anche a soffitto inclinato, possono essere adibiti ad abitazione od uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,20 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. Per i locali coperti a volta con soffitti centinati si assumerà la media fra l'altezza del piano d'imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti a travi e travicelli le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli. La dichiarazione di abitabilità od agibilità perciò condizionata al rilievi delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 57 - EDIFICI PER USI SPECIALI

Salve le disposizioni del presente regolamento edilizio, gli edifici per uso speciale (industria, commercio, sport, istruzione, riunione, cultura, spettacolo etc.) sono sottoposti a quanto § disposto in materia di leggi, decreti, altri regolamenti vigenti e futuri.

Sarà facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, al fine di salvaguardare la sicurezza, l'incolumità, l'igiene, l'estetico sviluppo urbanistico del territorio, la tutela del paesaggio, disporre, caso per caso, per la costruzione di tali edifici particolari condizioni che saranno trascritte integralmente nella concessione ad edificare.

L'uso dei sotterranei per esercizio di caffè, birrerie, osterie, cucine, locali di riunione, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita, autorimesse e simili § subordinato alle seguenti condizioni:

- lo scarico regolamentare delle acque deve avvenire in modo che non si verifichino rigurgiti;
- l'altezza minima dei locali deve essere di mt. 3,00 con l'altezza minima netta di mt. 1,00 sul piano di calpestio finito esterno;
- il pavimento ed i muri devono essere impermeabili alle infiltrazioni di acqua dal suolo e dal sottosuolo;
- le finestre apribili su spazi esterni non scoperti debbono avere una superficie totale netta illuminante non inferiore ad 1/8 della superficie del locale, con soglie a non meno di 0,15 mt. al di sopra del piano di calpestio interno.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali areati mediante impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata a condizione che l'impianto ed il suo funzionamento siano ritenuti idonei dall'A.C. a garantire condizioni igieniche almeno corrispondenti a quelle dei locali areati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di funzionamento difettoso dell'impianto.

Art. 58 - EDIFICI RURALI

Sono considerate costruzioni rurali quelle adibite ad abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, e comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Salve tutte le condizioni valide per le abitazioni sia del presente Regolamento Edilizio che di altre leggi o regolamenti in vigore, in mancanza di fognature comunali § consentito convogliare con opere adeguate le acque luride per immetterle in fosse settiche a tenuta d'acqua con pavimento e copertura armati, a distanza non inferiore a mt. 15,00 da pozzi o condutture d'acqua potabile e comunque a distanza non inferiore a mt. 1,50 dal perimetro dei fabbricati e con uno strato di terra soprastante non inferiore a cm. 60.

I fabbricati destinati al ricovero degli animali od a servizio agricolo, dovranno ottemperare a tutte le prescrizioni di igiene e sicurezza del regolamento di igiene vigente ed in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

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

Le stalle per bovini ed equini non potranno avere un'altezza inferiore a mt. 3 in caso di copertura piana, mentre in caso di copertura inclinata l'altezza in gronda non potrà essere inferiore a mt. 2,50, ferma restando l'altezza media interna uguale a mt. 3.

L'altezza minima per le stalle adibite al ricovero di ovini, suini ed animali da cortile § fissata in mt. 2,20.

Art. 59 - LOCALI ACCESSORI

Nelle zone ove sono prescritte distanze dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tali norme.

Potranno essere costruiti sul confine solo se \S espressamente consentito dalle prescrizioni di zona o dalle N.T. di A. del P.R.G. con il rispetto delle modalità che saranno ivi fissate.

I locali accessori debbono avere caratteri di dipendenze dell'edificio primario e non possono essere destinati che a servizio di detto edificio.

L'altezza di detti locali ove non vi siano particolari esigenze e ferme le disposizioni di cui alle N.T. di A. del P.R.G., non potrà superare i ml. 2,50, misurati dal marciapiedi di rigiro dell'edificio principale alla quota pi- bassa, sino al pi- alto dei piani d'imposta della copertura;

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

Saranno consentiti locali interrati e seminterrati, salvo quanto disposto al precedente art. 55 (punto 2 - 2 \emptyset comma), purchè, non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno ml. 10,00 e munite di marciapiedi, quando il fronte su strada di un tutto sia costituito da una scarpata, l'edificio accessorio potrà essere ricavato in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata stessa purchè, l'altezza della scarpata sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori, ad uso di abitazione o per ricovero di animali, nonchè, a deposito di materiali maleodoranti e infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Art. 60 - MURI DI PROSPETTO E DI RECINZIONE

Le recinzioni degli edifici residenziali saranno realizzate preferibilmente con siepe viva con limite di altezza di ml. 3 purchè, non costituiscano in alcun modo ostacolo alla viabilità stradale.

Le recinzioni opache non devono di norma superare l'altezza di cm.40. Tale prescrizione è inderogabile nei tratti prospicienti strade pubbliche o di uso pubblico, salvo il caso di muri di contenimento di scarpate.

Tutte le recinzioni opache dovranno essere rivestite in pietra naturale o altro materiale duro resistente all'usura e di facile pulitura.

Le recinzioni dei limiti di proprietà devono essere prive di manufatti che possono provocare lesioni come punte, lance, spine, frammenti di vetro e simili. I cancelli di accesso agli edifici, di norma devono essere di tipo scorrevole o con apertura all'interno del lotto.

Nei casi di allineamenti esistenti, anche se fronteggianti strade statali, provinciali, comunali o comunque di uso pubblico, è consentito mantenere gli stessi salvo diverso avviso dell'Ente proprietario della strada.

In tutti i casi l'Amministrazione comunale potrà imporre l'arretramento pari a metà dell'altezza della recinzione, fino al massimo di ml.1,50 dal ciglio stradale con l'obbligo eventuale di realizzazione di idoneo marciapiede stradale.

Per gli edifici residenziali plurifamiliari vale il disposto di cui all'art. 4 delle N.T. di A.

T I T O L O II ^

REQUISITI TECNICI E DI SICUREZZA

Art. 61 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti.

Anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aereato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 20 cm.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti e di un certo significato; il progetto dovrà indicare allora le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Qualora i locali abitabili risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aereata che circondi i locali in oggetto per tutta la parte interessata: la cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.

Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aereato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

Art. 62 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della Legge 9.1.1990, n. 10 e relativi regolamenti di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché, nello stesso impianto termico qualora gi... esistente e da ristrutturare.

Si fanno comunque salve le disposizioni in materia delle Leggi Nazionali e Regionali.

Art. 63 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione e in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico di cui al D.P.C.M. 10.1.1991, n. 55 e Regolamento di attuazione.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori, i suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti dai laboratori e da industrie.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Anche per gli edifici esistenti valgono le norme di cui al vigente Regolamento d'Igiene e le disposizioni di legge in materia (D.P.C.M. 10.1.1991, n. 55).

Art. 64 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

- 1)- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- 2)- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché, i pubblici esercizi;
- 3)- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4)- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- 5)- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- 6)- gli spazi di cottura;
- 7)- gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei solai ed eventualmente del tetto devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere aree inferiori ad 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici gi... esistenti, ancorchè, sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Art. 65 - IMPIANTI DI AEREAZIONE

Nei casi di adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di area condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente. In ogni caso, alla domanda di concessione edilizia e/o di autorizzazione deve essere allegato lo schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti Organi tecnici comunali.

Art. 66 - ASCENSORI, MONTACARICHI E SIMILI

L'impianto di ascensori di congruo numero e di capacità in relazione all'altezza dell'edificio ed al numero di alloggi o locali serviti, e l'impianto di montacarichi e di attrezzature similari, dovrà essere attuato a regola d'arte con particolari accorgimenti tecnici atti ad impedire la trasformazione di rumori e vibrazioni. Tali impianti dovranno essere progettati, installati e mantenuti efficienti secondo le vigenti disposizioni in materia.

Art. 67 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Le singole unità immobiliari degli edifici con pi- di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati di uno spazio di cottura, di un gabinetto, di un ripostiglio.

Gli alloggi progettati per pi- di due utenti devono essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto aereato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

I serramenti interni ed esterni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione nell'arredamento.

Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, esterni ed interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali e sporti insidiosi.

Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti.

La Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

**Art. 68 - REQUISITI E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA DEGLI
EDIFICI OGGETTO DI INTERVENTI EDILIZI E DI NUOVA
COSTRUZIONE**

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi dovranno essere progettati, realizzati e permanere stabili nelle loro condizioni di impiego secondo le vigenti norme in materia.

Il Sindaco, sulla scorta di studi ed indagini di natura geologica sul territorio, sentita la Commissione Edilizia e/o l'Ufficio Tecnico, può prescrivere nell'esecuzione di nuovi edifici e per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'adozione di tutti quegli accorgimenti tecnici ritenuti opportuni e necessari per la sicurezza dell'immobile.

In particolare nelle zone in cui il sottosuolo presenta natura di formazione lapidea, possono essere prescritte particolari modalità di realizzazione o intervento sulle strutture orizzontali e/o verticali.

Si prescrive inoltre:

- i parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone;
- i parapetto dei balconi e delle finestre - la cui altezza non può essere inferiore a ml. 0,90 - non devono poter essere sfondati o attraversati per urto accidentale;
- gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose;
- l'installazione di apparecchi a fiamma non § consentita nei locali non adeguatamente aereati;
- gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso d'incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in esso presenti e dei soccorritori;
- i locali degli edifici che fruiscono di luce naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o pi- parti apribili;
- ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 80 per ogni 300 mq. di superficie lorda servita con un minimo di 100 cm. per le scale che servono pi- di una unità immobiliare, salvo che, norme specifiche, richiedano dimensioni maggiori;

- l'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno;
- le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra, possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici;
- non si potranno, in genere, realizzare scale con pi- di n. 14 gradini per rampa senza interruzione con pianarella di sosta.

Richiami alle disposizioni tecniche in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici pubblici e privati.

Nel presente R.E. si intendono richiamate tutte le disposizioni in materia di accessibilità, adattabilità e visitabilità degli edifici pubblici o privati di cui al D.M. 14 Giugno 1989 n. 236, legge 9 gennaio 1989, n. 13 (e relativa circolare esplicativa) nonchè Legge 5 Febbraio 1992 n. 104 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le definizioni di cui all'art. 2 del D.M. 14 Giugno 1989 n. 236 sono prevalenti su quanto previsto in materia dal presente R.E..

In particolare si prescrive:

- agli edifici privati o pubblici di nuova costruzione o sottoposti a ristrutturazione e non, ivi compresi quelli di edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata, si applicano le disposizioni di cui alla legge 13/89, D.M. 14.6.1989, n. 236. Tali disposizioni si applicano anche agli spazi esterni di pertinenza di detti edifici.

Giusto il disposto di cui all'art. 24 (3^ comma) della Legge 5 febbraio 1992 n. 104, alla comunicazione al Comune dei progetti di esecuzione riguardanti edifici pubblico o aperti al pubblico di cui al I^ comma di detto articolo, al progetto deve essere allegata una documentazione grafica ed una dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche.

Il rilascio della concessione o autorizzazione edilizia per le opere di cui al citato I^ comma dell'art. 24 legge 104/92, Ő subordinato alla verifica di conformità del progetto compiuta dall' U.T.C. o dal Tecnico incaricato dal Comune. Il Sindaco nel rilasciare il certificato di agibilità o di abitabilità per tali opere deve accertare che esse siano realizzate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. A tal fine il Sindaco può richiedere al proprietario dell'immobile o dell'intestatario della concessione una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da tecnico abilitato.

Art. 69 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti in generale e prescritti al precedente art. 67 in particolare.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico Comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinata a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

**Art. 70 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE
DEGLI INCENDI**

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

1)- i vani delle scale e degli ascensori, nonché, i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici;

2)- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;

3)- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;

4)- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;

5)- scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni areati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;

6)- ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m. 14;

7)- gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

8)- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

Art. 71 - CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26.7.1965, n. 996; 13.7.1966, n. 615; 30.4.1976, n. 373, Legge 10/91, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato:

1)- Centrali termiche a combustibile liquido:

a)- Locali destinati a contenere focolari:

In tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 Kcal/h, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di Kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale § dimq. 6.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc., (definiti ai sensi della Legge 25.7.1956, n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22.12.1970, n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, perchè almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m. 2,50, la soglia della porta del locale sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia coperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b)- Locali destinati al deposito dei combustibili:

Devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq.

Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'area.

I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero.

c)- Camini e canali da fumo:

le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2)- Centrali termiche a gas di rete:

tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma delle potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale), destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

a)- Ubicazione e aerazione:

gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti n. contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone.

inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonch, essere areati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq.

Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

b)- Accessi:

il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno areato direttamente dall'esterno.

c)- Dimensioni del locale:

l'altezza minima del locale non può essere inferiore a mt. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a mt. 1.

La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130.

3)- Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (G.P.L.):

Gli impianti che utilizzano il G.P.L. ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici, produzione di acqua calda per edifici civili, ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico,

Le stesse disposizioni gi... indicate per gli impianti a gas di rete. In ogni caso eventuali norme di legge o disposizioni dei competenti Comandi VV.FF. più restrittive prevalgono su quanto disciplinato dal presente articolo.

Il parere del Comando VV.FF. è obbligatorio in tutti i casi previsti dalle vigenti disposizioni in materia.

T I T O L O III^

APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DELLA ACQUE
POZZI E CISTERNE

Art. 72 - RIFORNIMENTO IDRICO

1)- Usi civili

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente, secondo quanto disposto dal successivo art. 74.

Il Sindaco rilascia detta autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del Funzionario medico dell'U.S.L. e dell'Ufficio Tecnico Comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua.

2)- Usi industriali.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso della acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle Autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge n. 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

**Art. 73 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI
DA INSEDIAMENTI CIVILI**

Per insediamento civile si intende uno o pi- edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonchè, ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla Legge 8.10.1976, n. 690.

1)- Smaltimento nelle zone servite da fognatura.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purchè, osservino i regolamenti emanati dall'Autorità locale che gestisce la pubblica fognatura:

A)- Acque meteoriche (acque bianche): devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta o fognatura.

B)- Acque nere: tutti gli scarichi della acque nere devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita dei liquami dal loro interno, nonchè, essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata di impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, il servizio pubblico competente pu• vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco e/o da altro Ufficio competente cui § affidata la gestione della rete fognaria.

2)- Smaltimento nelle zone non servite da fognatura.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

a)- per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc., gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

Le Autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

b)- per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purchè, gli effluenti corrispondano alla tabella A della Legge 319/1976.

L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno un metro dai muri di fondazione e non meno di 10 mt. da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30/40 litri giornalieri pro-capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucina e lavanderia.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 mt. da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300/400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se gi... ubicate in manufatti esistenti; l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

c)- Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

**Art. 74 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Per insediamenti produttivi si intendono uno o pi- edifici o installazione nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla legge 8.10.1976, n. 690.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme stabilite agli art. 12 e 13 della Legge 319 del 10.5.1976 e agli art. 15 e 16 della Legge 650/79.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi e secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e sono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

L'Autorità competente al controllo Š autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.

Art. 75 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrate per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura bianca o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture.

Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè, la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

Di norma i pozzetti di cui ai precedenti commi non devono essere posti all'interno dei fabbricati.

Art. 76 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni destinato ad uso abitazione deve essere fornito di servizi igienici (W.C., lavabo, vasca o doccia, bidet).

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar e altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce,) a seconda del numero di dipendenti e dell'attività svolta.

E' vietato l'accesso diretto alle latrine dei locali adibiti a cucina, nonché dei locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questo casi deve essere previsto un locale antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di ameno mq. 1,00, una larghezza di almeno mt 1 ed un'altezza di almeno ml 2.40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di mt. 1,50.

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da propria finestra prospettante su spazio libero di superficie non inferiore a mq. 0,50.

Per i servizi igienici posti negli spazi interni degli edifici, senza possibilità di aperture verso l'esterno, deve essere assicurata la ventilazione a mezzo i canna di aspirazione del diametro minimo di cm 12 attivata con elettroventilatore e sfociante sul tetto.

Ogni accessorio igienico (vaso lavandino, vasca,doccia, acquiaio, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile pulizia. I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a lt. 6-8, salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti i tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai, ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ad evitare esalazioni moleste.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione sfociante in alto sul tetto.

E' vietato costruire latrine in corpi sporgenti; esse dovranno essere sistemate all'interno degli alloggi.

ART. 77 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride, devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le " calate " che servono agli scarichi dei cessi e degli orinatoi devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi di igienicità del collegamento tra i tubi di scarico provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore , ecc.

Le " calate " delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di pi- condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto di depurazione terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o indirettamente mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve di chiarificazione delle acque " nere "; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti inetrni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citto pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località sprovviste di fognatura priva di impianto di depurazione terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture

interrate alla seconda camera della fossa aettica che serve alla chiarificazione delle acque " nere " .

Le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma , solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per le acque piovane e per le acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le " calate " delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione. La confluenza delle acque piovane e delle acque luride, sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione. La destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell' U.S.L. e dall'Ufficio tecnico comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate " delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio competente dell U.S.L., dall'Ufficio tecnico comunale e dall'Ufficio tecnico del C.I.G.A.F. sulla base dell'apposito regolamento comunale.

ART. 78 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICA DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero di abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde a un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a 100 mc. di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di 0,50 mc. per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- avere dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a " T " ad " H " o ad " U " rovesciato, in gres o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato ed intonacati a cemento ed avere la copertura costruita da solette e doppi chiusini in calcestruzzo.

Sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento vibrato previa installazione di rin fianchi in pietra o calcestruzzo per uno spessore minimo di 15 cm.

Le fosse settiche prima di venire usate devono essere completamente riempite d'acqua. Nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 79 - POZZI E CISTERNE

Ogni prelievo dalla falde idriche dovrà essere autorizzato dal Comune previo parere favorevole dell U.S.L. e dell'Ufficio regionale del Genio Civile competenti per territorio previa indagine geologica indicante la stratigrafia e le caratteristiche di falda.

Il dispositivo di autorizzazione potrà contenere indicazioni e prescrizioni circa la quantità massima di acqua estraibile e circa i modi e criteri di misura e di valutazione, indicando in particolare i mezzi tecnici mediante i quali si potrà procedere alla estrazione e le eventuali installazioni di apparecchiature e strumenti di prova che si riterranno utili alla salvaguardia delle risorse naturali.

Per i pozzi § prescritta la distanza minima dai confini di ml. 5,00, di ml. 200 dai pozzi di uso pubblico e di ml. 30 da fonti di inquinamento.

Maggiori distanze potranno essere imposte dall' A.C. e/o dai competenti Uffici.

Si fanno comunque salvi ed impregiudicati eventuali diritti di terzi.

Per le cisterne di deposito, le fosse biologiche e similari, § prescritta la distanza dai confini di ml. 2,00 salvo diversa valutazione da parte della A.C. e fermo restando eventuali diritti di terzi.

Distacchi maggiori potranno essere imposti per depositi di liquidi infiammabili salve le disposizioni in materia.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo potranno essere revocate dall'Amministrazione Comunale qualora, per circostanze imprevedute, si manifestino effetti negativi sull'equilibrio idro-geologico.

E' vietato lo scarico di acque di rifiuto e di residui di ogni natura nei pozzi non pi- utilizzati, salvo autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

PARTE QUARTA

TITOLO I[^]

ARREDO URBANO E DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

Art. 80 - ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. È subordinata in tutto il Territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché da ogni particolare costruttivo.

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

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione o la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie a tutte loro spese e responsabilità

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'Ufficio, a loro spese.

Agli edifici È imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di Legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati cui sono apposti i numeri civici o targhe, sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

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

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

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

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al di sotto di mt. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui, la minore altezza, a giudizio del Tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

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

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

Pavimentazioni esterne

Negli spazi aperti in genere l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

Marciapiedi e spazi di pubblico passaggio, portici, spazi di pubblico passeggio realizzati dai privati, debbono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti Uffici del Comune ed eventualmente su suggerimento della Commissione Edilizia Comunale.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio tecnico ed eventualmente la Commissione Edilizia, potrà dettare suggerimenti per definire la

quantità e la qualità della piantumazione delle aree scoperte pubbliche e private laddove le N.T.di A. non disciplinino in merito.

Art. 81 - FONTANELLE E SERVIZI IGIENICI DI USO PUBBLICO

La realizzazione fontanelle, di gabinetti, orinatoi e simili deve far parte di un progetto organico di sistemazione di queste strutture nel tessuto urbano. Le caratteristiche dei singoli manufatti devono corrispondere alle norme di Legge e alle disposizioni eventualmente emanate nei regolamenti d'igiene e sanità nonché alle disposizioni più restrittive o comunque diverse negli apparati normativi di P.R.G. per le zone di particolare valore ambientale o storico.

In via generale i gabinetti pubblici o di uso pubblico devono essere collocati all'interno di edifici esistenti e preferibilmente al piano terreno dei medesimi

Nel caso che siano posti in piani interrati o comunque diversi dal piano terreno, si dovranno prevedere idonei sistemi di ascensore o rampe inclinate per consentire l'uso anche ai disabili.

Nel caso di realizzazioni di più servizi igienici di uso pubblico, almeno uno deve essere previsto con le sistemazioni interne, con le dimensioni, con la dotazione di apparecchi, i colori e quanto altro è indispensabile per rispondere alle esigenze delle persone handicappate.

Nel caso di sistemazione di manufatti da destinare a gabinetti e servizi in genere in blocchi prefabbricati o comunque in costruzioni realizzate in modo autonomo e separate da edifici circostanti, dovranno essere provvisti di idoneo sistema di mascheramento.

Si dovranno realizzare a corredo dei vari impianti adeguate schermature murarie, siepi, alberature, movimenti di terra tali da non abbassare il decoro visivo della zona in cui sono collocati: il tutto naturalmente senza limitarne o ridurne la facilità di accesso a tutte le categorie di utenti.

Le fontanelle e in genere gli apparecchi per la distribuzione dell'acqua potabile ad uso dei cittadini e dei turisti, dovranno essere posti in luoghi aperti e lastricati; lo spazio circostante i vari impianti dovrà essere dotato di adeguati sistemi per lo scarico dell'acqua in eccesso e il terreno libero dovrà essere adeguatamente drenato in modo da non creare fenomeni di impaludamento nelle zone circostanti l'impianto.

Le fontanelle e gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile di uso pubblico dovranno essere realizzate in modo da non presentare ostacoli per la loro utilizzazione da parte dei disabili.

Art. 82 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

L'aspetto di tutte le aree, degli edifici e degli elementi architettonici visibili dagli spazi pubblici e/o di uso pubblico, è considerato elemento di precipuo interesse pubblico.

Conseguentemente, quando per effetto dell'attuazione del Piano Regolatore, anche una sola parte di edificio venga ad essere esposta alla pubblica vista e ne derivi un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune imporre ai proprietari di eliminare e modificare le facciate esposte alla pubblica vista, secondo progetto da approvarsi dal Comune medesimo, in base alle disposizioni di legge e regolamenti municipali.

Il Comune, in caso di rifacimento, potrà fissare i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

In caso di rifiuto o di mancato inizio o di mancata esecuzione nei termini stabiliti, il Comune potrà procedere d'Ufficio all'esecuzione dei lavori addossandone gli oneri alla proprietà interessata.

Art. 83 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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 ed il decoro dell'ambiente.

Nelle costruzioni o nella modifica di edifici esistenti, tutte le pareti 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 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 ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti del fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i 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. 84 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione che specificherà le opere da eseguire per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

P A R T E Q U I N T A

NORME PENALI - VARIE E TRANSITORIE

T I T O L O I ^

NORME PENALI

Art. 85 - PROCEDURE PER LE INFRAZIONI

Con richiamo alle disposizioni di legge in materia qualsiasi infrazione alle norme del Regolamento Edilizio constatata da Funzionari od Agenti Municipali, dovrà essere contestata nei modi previsti dalle vigenti leggi in materia.

Art. 86 - SANZIONI E AMMENDE

Le infrazioni alle disposizioni del R.E. sono punite a norma della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, salve le pene stabilite con altre leggi e regolamenti.

T I T O L O I I ^

NORME VARIE

Art. 87 - RIMBORSO SPESE

L'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare delle spese per i seguenti servizi amministrativi.

- a) - esame dei progetti da parte della C.E.;
- b) - concessioni edilizie, redazione verbali, emissione di certificati;
- c) - richiesta di sopralluogo, autorizzazioni ecc.

Art. 88 - MODELLI AMMINISTRATIVI

L'A.C. allo scopo di facilitare lo svolgimento degli atti di cui sono obbligati i legittimati dalle norme del presente regolamento, predispone i modelli stampati per le richieste di concessione, di autorizzazione di richiesta di L e Q, ecc., e ne distribuisce copia a richiesta dietro rimborso del costo netto.

T I T O L O III^

NORME TRANSITORIE

Art. 89 - NORME TRANSITORIE PER IL GRADUALE ADEGUAMENTO

Le opere edilizie esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente R.E. dovranno in caso di costruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle norme, salvo che il Sindaco, sentito il parere della C.E., ed in vista di evidenti ed importanti miglioramenti di carattere igienico ed estetico, non ritenga di rilasciare la C.E., anche se le prescrizioni predette non siano tutte rigorosamente osservate.

Le coloriture, figurazioni, decorazioni e scritte anche pubblicitarie, che a giudizio dell'A.C. non siano confacenti all'estetica dell'ambiente architettonico o paesistico dovranno essere rimosse alla scadenza delle relative concessioni e, comunque, non oltre i tre anni dall'entrata in vigore del presente R.E.

Art. 90 - ENTRATA IN VIGORE DEL R.E.

Il presente Regolamento Edilizio, come approvato dalla Regione Toscana, entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo a quello in cui avrà avuto termine la pubblicazione, all'Albo Pretorio Comunale, come previsto dalle leggi vigenti in materia.

Fino alla sua entrata in vigore valgono le norme del R.E. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 14681 del 27.12.1974 e successive modificazioni ed integrazioni.

INDICE PER ARTICOLI**PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI****TITOLO I: NORME PRELIMINARI**

Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio Pag. 4

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base Pag. 5

TITOLO II: COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Commissione Edilizia (composizione - durata) Pag. 9

Art. 4 - Attribuzioni e compiti della C.E. Pag. 11

Art. 5 - Procedure per le adunanze della C. E. Pag. 12

TITOLO III: ATTI AUTORIZZATORI

Art. 6 - Opere soggette a concessione Pag. 15

Art. 7 - Opere soggette ad autorizzazione Pag. 16

Art. 8 - Opere soggette a comunicazione Pag. 17

Art. 9 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza Pag. 18

TITOLO IV: MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PROCEDURE - DETERMINAZIONI - DEROGHE

Art. 10 - Attuazione degli interventi diretti Pag. 20

Art. 11 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti Pag. 26

Art. 12 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione - Impugnativa Pag. 27

Art. 13 - Determinazioni del Sindaco sulle domande di autorizzazione Pag. 28

Art. 14 - Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione Pag. 29

Art. 15 - Deroghe Pag. 31

Art. 16 - Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione Pag. 32

Art. 17 - Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione	Pag. 33
Art. 18 - Varianti al progetto	Pag. 34
Art. 19 - Progettista, Direttore dei Lavori e Costruttore	Pag. 35

TITOLO V: DISCIPLINA PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 20 - Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea di livello - di allineamento - osservanza di norme edilizie	Pag. 37
Art. 21 - Organizzazione del cantiere	Pag. 38
Art. 22 - Ponti e scale di servizio	Pag. 40
Art. 23 - Responsabilità degli esecutori di opere	Pag. 41
Art. 24 - Demolizioni	Pag. 42
Art. 25 - Scavi e rimozioni della pavimentazione stradale	Pag. 43
Art. 26 - Rinvenimenti e scoperte	Pag. 44
Art. 27 - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	Pag. 45
Art. 28 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico	Pag. 46
Art. 29 - Visite di controllo	Pag. 47

TITOLO VI: TEMPO DI ESECUZIONE DELLE OPERE - SOSPENSIONI - COLLAUDI - PERMESSI D'USO

Art. 30 - Inizio, ultimazione, sospensione ed interruzione dei lavori	Pag. 49
Art. 31 - Collaudi	Pag. 51
Art. 32 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità	Pag. 52
Art. 33 - Domanda di abitabilità ed Agibilità : documenti a corredo	Pag. 53

PARTE SECONDA: PARAMETRI URBANISTICI**TITOLO I: DEFINIZIONI URBANISTICHE**

Art. 34 - Elenco definizioni urbanistiche	Pag. 56
Art. 35 - Densità territoriale	Pag. 57
Art. 36 - Indice di fabbricabilità territoriale	Pag. 58
Art. 37 - Rapporto minimo tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive e le singole zone territoriali omogenee (Asp)	Pag. 59
Art. 38 - Superficie fondiaria di pertinenza	Pag. 60
Art. 39 - Superficie coperta	Pag. 61
Art. 40 - Altezza degli edifici e abbaini	Pag. 62
Art. 41 - Volume	Pag. 64
Art. 42 - Volumi tecnici - cortili e cavedi	Pag. 66
Art. 43 - Rapporto di copertura	Pag. 68
Art. 44 - Indice di fabbricabilità fondiario	Pag. 69
Art. 45 - Distanza minima dai confini	Pag. 70
Art. 46 - Distanza dai limiti di zona	Pag. 71
Art. 47 - Distanza tra i fabbricati	Pag. 72
Art. 48 - Distanza dalle strade	Pag. 73
Art. 49 - Determinazione della larghezza stradale - Dimensioni delle strade	Pag. 74
Art. 50 - Parcheggi	Pag. 75
Art. 51 - Aggetti e sporgenze	Pag. 77
Art. 52 - Destinazione d'uso	Pag. 78
Art. 53 - Superficie minima di intervento	Pag. 79
Art. 54 - Aree scoperte	Pag. 80

PARTE TERZA: NORME IGIENICHE E TECNICHE**TITOLO I: NORME IGIENICHE E TECNICHE DELLA FABBRICAZIONE**

Art. 55 - Salubrità del terreno	Pag. 82
Art. 56 - Requisiti relativi all'aereazione e dimensionamento dei locali - Norme comuni a tutti i piani	Pag. 83
Art. 57 - Edifici per usi speciali	Pag. 86
Art. 58 - Edifici rurali	Pag. 87
Art. 59 - Locali accessori	Pag. 88
Art. 60 - Muri di prospetto e di recinzione	Pag. 89

TITOLO II: REQUISITI TECNICI E DI SICUREZZA

Art. 61 - Requisiti relativi ad impermeabilità e secchezza	Pag. 91
Art. 62 - Requisiti di carattere termico	Pag. 92
Art. 63 - Requisiti di carattere acustico	Pag. 93
Art. 64 - Requisiti illuminotecnici	Pag. 94
Art. 65 - Impianti di aereazione	Pag. 95
Art. 66 - Ascensori, montacarichi e simili	Pag. 96
Art. 67 - Requisiti relativi all'accessibilità ed uso	Pag. 97
Art. 68 - Requisiti e prescrizioni relative alla sicurezza degli edifici oggetto di interventi edilizi e di nuova costruzione	Pag. 99
Art. 69 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	Pag. 101
Art. 70 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi	Pag. 102
Art. 71 - Centrali termiche	Pag. 103

**TITOLO III: APPROVVIGIONAMENTO IDRICO - DISCIPLINA DEGLI SCARICHI DELLE ACQUE -
POZZI E CISTERNE**

Art. 72 - Rifornimento idrico	Pag. 107
Art. 73 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili	Pag. 108
Art. 74 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi	Pag. 111
Art. 75 - Impianto di smaltimento delle acque piovane	Pag. 112
Art. 76 - Impianti igienici	Pag. 113
Art. 77 - Impianti di smaltimento delle acque luride	Pag. 115
Art. 78 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride	Pag. 117
Art. 79 - Pozzi e cisterne	Pag. 118

PARTE QUARTA: ARREDO URBANO E DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE**TITOLO I: ARREDO URBANO E DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE**

Art. 80 - Arredo urbano	Pag. 120
Art. 81 - Fontanelle e servizi igienici d'uso pubblico	Pag. 123
Art. 82 - Decoro dell'ambiente urbano	Pag. 124
Art. 83 - Aspetto e manutenzione degli edifici	Pag. 125
Art. 84 - Depositi su aree scoperte	Pag. 126

PARTE QUINTA: NORME PENALI, VARIE E TRANSITORIE**TITOLO I: NORME PENALI**

Art. 85 - Procedure per le infrazioni	Pag. 129
Art. 86 - Sanzioni e ammende	Pag. 130

TITOLO II: NORME VARIE

Art. 87 - Rimborso spese Pag. 132

Art. 88 - Modelli amministrativi Pag. 133

TITOLO III: NORME TRANSITORIE

Art. 89 - Norme transitorie per il graduale adeguamento Pag. 135

Art. 90 - Entrata in vigore del R.E. Pag. 136
