

REGIONE SICILIANA COMUNE DI CAPRILEONE

PROVINCIA DI MESSINA

Pr. c.c. all'originale autorizzato con delibera del consiglio
n° 50 del 25-11-97

P.C. n° 48 del 26.09.97
MODIF. ART. 4

IL SEGRETARIO CAPO
(D. S. Anna Maria Messina)

19-1-99

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE SICILIANA
Legge n° 13 del 12-3-1988 e dell'ambiente
L. n° 48 del 28-2-1988
L. n° 12 del 22-2-1989
L. n° 1 del 27-1-1990
L. n° 1 del 27-1-1990
L. n° 1 del 27-1-1990

2

9 DIC 1999

Q

REGOLAMENTO EDILIZIO

ALL. C

Messina, li 19 marzo 1996

Agg.

IL SINDACO
IL SINDACO
(Giuseppe Grasso)



IL SEGRETARIO COM.LE

IL PROGETTISTA

dott.ing. Vincenzo Clemente



INDICE ANALITICO

TITOLO I - *Disposizioni generali*

<i>Capo I - Norme preliminari</i>		
Art. 1. Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio	pag.	5
Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge	"	5
<i>Capo II - Commissione Edilizia</i>		
Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia	"	6
Art. 4. Composizione della Commissione Edilizia	"	6
Art. 5. Funzionamento della Commissione Edilizia	"	7
<i>Capo III - Concessione Edilizia</i>		
Art. 6. Opere soggette a Concessione Edilizia	"	8
Art. 7. Opere da eseguire previa autorizzazione	"	9
Art. 8. Opere soggette a comunicazione	"	9
Art. 9. Lavori eseguibili senza concessione	"	9
Art. 10. Lavori eseguibili d'urgenza	"	9
Art. 11. Domande di concessione	"	10
Art. 12. Documentazione a corredo delle domande - progetto e allegati	"	10
Art. 13. Istruttoria preliminare dei progetti	"	12
Art. 14. Concessione Edilizia	"	13
Art. 15. Validità della Concessione Edilizia	"	14
Art. 16. Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione	"	14
Art. 17. Licenza di abitabilità o agibilità	"	15
Art. 18. Facoltà di deroga	"	15
Art. 19. Controllo partecipativo - Oneri	"	16
Art. 20. Opere interne	"	16
Art. 21. Responsabilità	"	16
<i>Capo IV - Autorizzazioni</i>		
Art. 22. Attività soggette ad autorizzazione	"	17
Art. 23. Lottizzazioni - urbanizzazione	"	17

<i>Capo V - Norme sulla esecuzione e Controllo delle Opere Edilizie</i>	pag.	21
Art. 24. Inizio dei lavori		
Art. 25. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	"	21
Art. 26. Ultimazione dei lavori - Certificato di conformità	"	22
Art. 27. Vincolo di destinazione - conversione d'uso	"	23

TITOLO II - *Disciplina Urbanistica*

<i>Capo Unico - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri</i>	pag.	24
Art. 28. Indici e Parametri		

TITOLO III - *Norme relative ai requisiti tecnici ed estetici dei fabbricati*

<i>Capo I - Caratteristiche esteriori ed arredo urbano</i>	pag.	30
Art. 29. Campionature	"	30
Art. 30. Aspetto e manutenzione degli edifici	"	31
Art. 31. Aggetti e sporgenze	"	32
Art. 32. Arredo urbano		
 <i>Capo II - Caratteristiche e requisiti degli ambienti interni dei fabbricati</i>		
Art. 33. Spazi interni agli edifici	"	34
Art. 34. Uso dei distacchi tra fabbricati	"	34
Art. 35. Locali abitabili - Locali ad uso commerciale - artigianale - industriale	"	34
Art. 36. Locali monovani	"	35
Art. 37. Cucine	"	35
Art. 38. Servizi igienico - sanitari	"	36
Art. 39. Scale	"	36
Art. 40. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	"	37
Art. 41. Piani interrati	"	37
Art. 42. Piani seminterrati	"	38
Art. 43. Piani terreni	"	38
Art. 44. Piani sottotetto	"	39
Art. 45. Norme comuni a tutti i piani abitabili	"	39

<i>Capo III - Norme tecniche di igiene</i>		
Art. 46. Acqua potabile	pag.	41
Art. 47. Convogliamento acque luride	"	41
Art. 48. Fosse biologiche - scarichi	"	42
Art. 49. Smaltimento acque pluviali	"	42
Art. 50. Smaltimento delle acque di rifiuto	"	42
Art. 51. Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico	"	43
Art. 52. Locali per il temporaneo deposito dei rifiuti solidi urbani - Sacchetti a perdere	"	43
Art. 53. Camini e scarichi di vapore a gas	"	43
Art. 54. Fabbricati in zona rurale	"	44
Art. 55. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	"	44
Art. 56. Efficacia del Regolamento di igiene	"	44
 <i>Capo IV - Norme speciali per edifici a destinazione particolare</i>		
Art. 57. Edifici di uso e interesse collettivo	"	45
Art. 58. Edifici per aziende industriali - commerciali - agricole	"	45
Art. 59. Depositi - magazzini	"	46
Art. 60. Fabbricati in zona rurale	"	47
Art. 61. Serre	"	48
 <i>Capo V - Norme di buona costruzione</i>		
Art. 62. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni e preven- zione antincendio	"	49
Art. 63. Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche	"	50
Art. 64. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	"	50
Art. 65. Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti	"	50
 <i>Capo VI - Norme relative alle aree scoperte</i>		
Art. 66. Manutenzione delle aree	"	51
Art. 67. Depositi su aree scoperte	"	52
 <i>Capo VII - Uso del suolo, spazio e servizi pubblici</i>		
Art. 68. Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico - Passi carrabili	"	53
Art. 69. Tutela di manufatti dei pubblici servizi	"	54
Art. 70. Rinvenimenti e scoperte	"	54
Art. 71. Uso di scarichi e di acque pubbliche	"	55

Capo VIII - Garanzia della pubblica incolumità

Art. 72. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag.	56
Art. 73. Ponti e scale di servizio	"	58
Art. 74. Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	"	58
Art. 75. Responsabilità degli esecutori di opere	"	59
Art. 76. Rimozione delle recinzioni	"	59

TITOLO IV - Sanzioni e disposizioni Transitorie e finali

CAPO UNICO

Art. 77. Sanzioni	"	60
Art. 78. Disposizioni transitorie	"	60
Art. 79. Disposizioni finali	"	62
Art. 80. Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	"	62

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuti e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie, tabelle e norme di attuazione costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice Civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia emanate ed emanande dallo Stato, dalla Regione Sicilia e dal Comune.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, nonché sul P.R.G., sui piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, sulle autorizzazioni ex art. 7 L.R. 65/81 e art. 6 L.R. 15/91;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 22;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) sulle violazioni edilizie in conformità all'art. 6 della L.R. 31/3/72 n. 19;
- g) sulle prescrizioni da dare ai committenti per quanto attiene l'estetica.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

*Modificato con delibera
c.c. n° 48 del 26/09/2009*

La Commissione edilizia é così composta:

- a) Sindaco o un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) l'Assessore del ramo;
- c) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, e in sua assenza dall'incaricato della Sezione Urbanistica;
- d) due Consiglieri Comunali, di cui uno della minoranza;
- e) un ingegnere o architetto, su terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale;
- f) un ingegnere esperto in Impiantistica;
- g) un geometra o perito edile, residente nel Comune, su terna proposta dai relativi Collegi;
- h) due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia;
- i) il Comandante dei VV.F. o suo delegato;
- l) dal rappresentante della U.S.L. (Ufficiale Sanitario);
- m) da un esperto in legislazione urbanistica.

I Commissari di cui alle lettere d), e), f), g), h), m) vengono eletti dal Consiglio Comunale ad ogni inizio di mandato, durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e non sono eleggibili per due volte consecutive.

I Commissari eletti saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dichiarati dimissionari, decaduti, etc. saranno sostituiti da altri Commissari, da eleggersi con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Tali Commissari restano in carica fino al completamento da parte degli altri Commissari. Partecipano alle sedute della Commissione Edilizia, a titolo consultivo e senza diritto al voto, il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Ai componenti la Comm.ne Edilizia potrà essere corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in base all'importo che sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale oltre al rimborso spese per i residenti fuori Comune.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco, con apposito Ordine del Giorno.-

Essa é presieduta dal Sindaco o, in sua assenza dall'Assessore al ramo.

Le adunanze sono valide, in prima convocazione, quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale; in seconda convocazione con l'intervento di un terzo dei componenti.

L'invito alla riunione della Commissione - reso noto ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo - deve specificare un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione.

Le decisioni vengono assunte a maggioranza semplice di voti, espressi in maniera palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il presidente designa tempestivamente i commissari relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. Della osservanza di questa prescrizione deve essere messa a verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Commissario, eletto, anziano presente, delegato dal Presidente.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6

Opere soggette a Concessione Edilizia

Sono soggette a Concessione Edilizia tutte le attività che comportano trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.

In particolare le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a Concessione Edilizia:

- a) costruzione di nuovi edifici;
- b) ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati, anche se nell'interno di proprietà privata;
- c) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- d) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazione di complessi alberati d'alto fusto di valore ambientale;
- e) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- f) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze, od aree pubbliche che su aree private;
- g) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburante e simili;
- h) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- i) installazioni di ascensori, montacarichi ed opere inerenti, all'esterno di edifici;
- l) mutamento della destinazione d'uso anche parziale degli immobili.

Nota: valgono le norme di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 37/85.

Art. 7

Opere da eseguire previa autorizzazione

L'autorizzazione del Sindaco sostituisce la Concessione Edilizia per tutti gli interventi previsti dall'art. 5 della L.R. 37/85 e dall'art. 5 della L.R. 26/86 ed alle modalità di cui allo stesso articolo.

Art. 8

Opere soggette a comunicazione

La comunicazione al Sindaco sostituisce l'autorizzazione e/o la concessione per tutti gli interventi previsti dall'art. 9 della L.R. 37/85 ed alle modalità di cui allo stesso articolo.

Art. 9

Lavori eseguibili senza Concessione

Non é richiesta la concessione edilizia per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di docionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, cioè quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza per impianti tecnologici esistenti, purché non visibile dall'esterno, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

Nota: valgono le norme di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 37/85.

Art. 10

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo

per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

Nota: valgono le norme di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. 37/85.

Art. 11

Domande di Concessione

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le Norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettisti e direttori dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d) i nominativi di cui sopra devono essere completi del relativo domicilio nonché del numero di codice fiscale;
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

Possono chiedere la Concessione anche coloro che pur non essendo proprietari dimostrino di avere valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta; la qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

La Concessione deve essere trascritta nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

La Concessione é subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Art. 12

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, é richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia, firmati e timbrati dal Progettista e controfirmati dal proprietario:

- a) dettagliata relazione tecnica comprendente l'analitico computo plano-volumetrico;

- b) corografia in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello Strumento Urbanistico vigente;
- c) planimetria d'insieme quotata ed orientata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti, le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali degli immobili e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- d) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- e) tutti i prospetti dell'edificio, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali dettagliatamente quotate, ortogonali tra loro di cui una in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- f) nei progetti di nuove costruzioni deve essere indicato lo spazio da riservare a parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione ex legge n. 122/89. Tali spazi possono essere all'interno delle costruzioni o anche in zone di pertinenza delle costruzioni stesse;

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, gli oggetti.

Le piante di ogni piano (quando non siano identiche fra loro) comprensive di: destinazione d'uso, dimensioni e superfici dei locali; dimensioni delle aperture; ubicazione degli apparecchi igienici, pluviali e degli scarichi, nonché rete di fognatura bianca e nera (pozzetti d'ispezione; caditoie; impianti di depurazione; quote, pendenze e diametri delle condotte).

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

- g) almeno due allegati fotografici a colori datati e firmati dal progettista che evidenziano lo stato dei luoghi al momento della richiesta di concessione.

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

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

Il progetto deve, altresì, essere corredato da una specifica relazione geologica dell'area, nell'insieme del tessuto litogeomorfologico.

Negli edifici da costruire o ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico di riscaldamento degli ambienti, le caratteristiche d'isolamento termico, devono rispettare le "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici" di cui alla legge 30/4/1976 n. 373 e successive modifiche e integrazioni.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 29,7, devono essere datati e firmati foglio per foglio dal progettista e dalla Ditta proprietaria e rilegati in un unico fascicolo oppure, in caso di vaste rappresentazioni, riuniti in unica cartella completa degli estremi di progetto e dell'elenco dei disegni e degli allegati contenuti. In ogni caso, a ciascun disegno od allegato dovrà corrispondere un numero di ordine progressivo.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio e quello che si vuole sostituire, con tutte le necessarie indicazioni, utilizzando anche opportuna documentazione fotografica a colori.

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati.

Ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo precedente, le richieste dovranno essere corredate, in duplice copia, da una relazione esplicativa, nonché da elaborati grafici e fotografici sufficienti per una esatta ubicazione ed una esauriente rappresentazione delle opere previste e dello stato di fatto esistente.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione tutta di progetto richiesta nonché le ricevute dei versamenti dei diritti comunali d'ufficio per l'istruzione della pratica, che eventualmente l'Amm.ne Comunale volesse istituire con apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

Art. 13

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni

vigenti o dallo strumento urbanistico - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai Monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di Concessione Edilizia e sulla relativa ricevuta, da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 14

Concessione Edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, il richiedente ha il diritto di inoltrare al Comune atto extragiudiziale di diffida.

Trascorso il termine di 60 giorni dalla notifica della diffida senza che il Sindaco abbia provveduto, il richiedente può presentare istanza all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente, che provvede nei modi e termini previsti dal 2° comma dell'art. 38 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, dopo il ricevimento della comunicazione ufficiale del nulla osta da parte del Genio Civile, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della Concessione Edilizia deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato all'adempimento da parte del richiedente di tutte le formalità richieste dalle leggi vigenti.

In riferimento allo stato delle opere di urbanizzazione, il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla esistenza delle condizioni previste dalla legislazione urbanistica vigente.

Per ottenere il rilascio della "concessione" bisognerà provvedere a completare la documentazione con:

- a) bollettino di versamento alla Cassa Previdenza Ingegneri e Architetti o marca Giotto;
- b) stipula atto pubblico con dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati a parcheggio;

c) versamento del contributo di cui all'art. 3 della L. n. 10 del 28/1/1977, secondo le modalità previste dalla legislazione urbanistica vigente.

L'atto di concessione deve essere trascritto nei registri immobiliari, con le modalità di cui all'art. 36 della L.R. n. 71 del 27/12/1978, a cura e spese dei richiedenti nei registri immobiliari in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile sia le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Art. 15

Validità della Concessione Edilizia

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

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art. 6/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli eventi causa devono richiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata.

Art. 16

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione

La Concessione Edilizia ha la durata di tre anni, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto una tantum il rinnovo della Concessione che il Sindaco, con procedimento motivato, sentito il tecnico comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

Tale proroga può essere concessa una sola volta e per un periodo non superiore ad un anno.

La concessione edilizia decade:

- 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 l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella Concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

Tale termine può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fattori estranei alla volontà del concessionario, che abbiano ritardato i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera o di sue particolari caratteristiche tecniche - costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato dalla presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o per l'agibilità.

Art. 17

Licenza di abitabilità o agibilità

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

Il Sindaco provvederà al rilascio, entro 60 giorni, ove la costruzione non presenti inconvenienti sotto i profili igienici e sanitari, sia nel caso che il fabbricato venga destinato allo svolgimento di servizi pubblici e privati, di attività professionali, commerciali, industriali e comunque lavorative.

Art. 18

Facoltà di deroga

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previo delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere Concessione Edilizia in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente Strumento Urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

I poteri di deroga devono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19

Controllo partecipativo - Oneri

Chiunque ha diritto di prendere visione presso gli uffici comunali delle domande e delle Concessioni Edilizie.

Il Comune é tenuto, a richiesta, a fornire copie dei relativi atti, ponendo a carico dei richiedenti le spese per la riproduzione.

L'estratto delle Concessioni dovrà essere esposto per 15 giorni all'Albo del Comune.

Art. 20

Opere Interne

Le opere interne alle costruzioni, che non comportano modifiche alla sagoma della costruzione, dei tratti prospicienti strade o piazze pubbliche, né aumenti delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, che non modifichino le destinazioni d'uso né rechino pregiudizio alle condizioni statiche dell'immobile, possono essere eseguite previa presentazione al Sindaco di una relazione tecnica redatta da un professionista abilitato, nei limiti delle rispettive competenze, che asseveri le opere da effettuarsi al rispetto delle norme di sicurezza ed igienico - sanitarie.

Agli immobili vincolati dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 non sono ammesse le disposizioni di cui al comma precedente.

Art. 21

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di Regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella Concessione Edilizia.

Essi sono, altresì, tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non é responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni della Concessione Edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera, fornendo al Sindaco contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa.

Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al Sindaco. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine professionale di appartenenza la violazione in cui é incorso il direttore dei lavori, che é passibile di sospensione dall'albo professionale da tre mesi a due anni.

CAPO IV
AUTORIZZAZIONI

Art. 22

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le Leggi e disposizioni vigenti ed in particolare l'art. 14 della L.R. 71/78 e relative modifiche ed integrazioni, nel rispetto della circolare Assessoriale n. 2/79:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo Strumento Urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico;
- 5) interventi di manutenzione straordinaria, cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- 6) coloriture, decorazioni, restauri, modifiche, aggiunte o rifacimenti totali o parziali di intonaci sui prospetti esterni degli edifici, prospicienti su strade, piazze o aree pubbliche, soggette al pubblico transito o comunque esposte alla vista del pubblico;
- 7) collocazione, rimozione o modifica di pannelli solari, tralicci, antenne di emittenti TV, monumenti, insegne, vetrine, tabelle, iscrizioni, lumi, memorie, statue o pezzi d'arte situati in luoghi pubblici o comunque esposti alla vista del pubblico, purché non comportino trasformazione edilizia o urbanistica del territorio.

Art. 23

Lottizzazioni - Urbanizzazione

I piani di lottizzazione sono soggetti alle norme contenute nell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché alle disposizioni contenute nella legge regionale 27/12/1978 n. 71

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, é composto di:

- a) Stralcio dello Strumento Urbanistico vigente con la visualizzazione dell'area interessata;
- b) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a tre mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, corredato dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione e titolo di proprietà o lato titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- c) rilievo planimetrico ed altimetrico dello stato di fatto dell'area soggetta al Piano di lottizzazione, in rapporto non superiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di due metri e quote planimetriche del terreno e di tutti i fabbricati già esistenti e per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- d) mappa della zona nel rapporto almeno 1:2.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- e) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- f) schemi tipologici in scala 1:200 degli edifici previsti dal progetto;
- g) schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica e del gas di uso domestico, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;
- h) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse

destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature;

- i) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- l) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- m) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- n) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, le modalità ed i tempi di attuazione ed in particolare:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente, e in particolare dalle Norme di Attuazione;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - 4) le particolari Norme Tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, (se consentiti), dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, di illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle Norme Tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

o) una relazione geologica che evidenzia la natura del terreno, supportata, se del caso, da indagini geognostiche eseguite in situ;

p) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti, e che dovrà prevedere:

- 1) La cessione gratuita entro i termini prestabiliti dall'area necessaria per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art. 4 della legge 29/9/64 n. 847, e nella circolare n. 2/79, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al successivo n. 2;
- 2) l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

La quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

- 3) i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

L'autorizzazione é rilasciata dal Sindaco, previo parere della C.E.C. e previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

I contenuti della convenzione sono quelli fissati dall'art. 14 della legge regionale 27 dicembre 1978 n. 71.

In conformità a quanto previsto dalle Leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio, con la formazione o meno di comparti consortili a norma dell'art. 11 della L.R. n. 71/78.

- urbanizzazione

Gli interventi di urbanizzazione concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, che siano comunque necessarie:

- per rendere abitabili gli edifici (opere di urbanizzazione primaria elencate all'art. 4 della L. n. 847/1964);
- per rendere possibile o più agevole la vita associata (opere di urbanizzazione secondaria elencate all'art. 44 della L. n. 865/1971);
- per infrastrutturare il territorio.

Sono altresì interventi di urbanizzazione tutti i manufatti che modifichino stabilmente il terreno per un uso per cui si richiede una preventiva valutazione di opportunità e di convenienza, sia per l'armonico sviluppo dell'abitato che per il razionale assetto dell'ambiente.

Sono perciò tali:

- la costruzione e l'apertura al pubblico transito di portici;
- i passaggi coperti e scoperti in diretta comunicazione con aree pubbliche;
- le strade private, anche se chiuse da cancelli di estremità;
- gli scavi ed i rinterri strumentali ad opere di urbanizzazione, nonché le gallerie e le modifiche al suolo pubblico o privato;
- le opere di sbancamento, di livellamento e di sgombero, e cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole, ma funzionalmente connessi con l'esecuzione di opere edilizie;
- i servizi a rete (oleodotti, elettrodotti, gasdotti, termodotti, linee telegrafiche e telefoniche ed impianti analoghi), costruiti da privati;
- ogni altro oggetto che - a scopo pubblicitario o per altro scopo - venga esposto od affisso all'esterno dei fabbricati o dei manufatti o collocato, con opportuni sostegni, su area pubblica o su area privata, anche se non visibile da spazio pubblico, quando non rientri tra gli interventi "minori" come definiti dal presente Regolamento.

Si assimila agli interventi di urbanizzazione l'apertura e la coltivazione di cave e/o miniere, debitamente autorizzate dalla Regione.

CAPO V

NORME SULLA ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 24

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi allimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta e dietro versamento delle spese e dei diritti prescritti, saranno indicati e fissati dal Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione.

All'uopo apposito verbale dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

Nella comunicazione di inizio lavori deve essere richiesto che siano fissati i punti di immissione degli scarichi nella fognatura pubblica ed i punti di presa dell'Acquedotto Comunale.

Il titolare della Concessione Edilizia, prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori, nonché il nominativo e la residenza del Costruttore.

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

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

Art. 25

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della Concessione Edilizia.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri per eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 26

Ultimazione dei lavori - Certificato di Conformità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori corredando le comunicazioni con i relativi certificati rilasciati dal Genio Civile, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del Certificato di Conformità e della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Il Sindaco accerterà a mezzo dei suoi Funzionari ed Agenti Comunali, la rispondenza delle opere eseguite a quelle previste in progetto, e rilascia, quindi, apposito Certificato di Conformità.

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

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella Concessione Edilizia, il Sindaco, successivamente all'ottenimento del Certificato di Conformità, rilascerà la dichiarazione di abitabilità e/o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Per le opere con strutture portanti in tutto o in parte in conglomerato cementizio armato il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità é subordinato all'osservanza delle disposizioni in materia concernente le leggi 5 novembre 1971 n. 1086 e 2 febbraio 1974 n. 64.

Art. 27

Vincolo di destinazione - conversione d'uso

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi differenti da quelli indicati nella Concessione Edilizia per esso rilasciata.

Gli interventi di conversione d'uso e di cambio di destinazione degli immobili sono soggetti a controllo comunale, anche ai fini dell'applicazione delle leggi statali e regionali. L'Amministrazione Comunale può consentire la conversione d'uso ed il cambio di destinazione soltanto se lo ammettono il Piano vigente, le Norme del Regolamento Edilizio e le altre Norme di legge.

Nei casi di conversione dell'immobile ad usi produttivi, l'Amministrazione Comunale deve accertare il rispetto delle leggi nazionali e regionali sull'inquinamento, la disciplina degli scarichi e la compatibilità con le previsioni dello strumento urbanistico. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale deve accertare che l'intervento sia compatibile con il livello di infrastrutturazione della zona.

Eventuali cambiamenti di destinazione, quindi, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti col rilascio di nuove concessioni edilizie e delle relative nuove certificazioni di cui ai precedenti articoli.

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte interessata, abusiva a termini di legge.

TITOLO II
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI
PARAMETRI

Art. 28

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nel presente articolo riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Definizioni degli indici e dei parametri

1. **SUPERFICIE TERRITORIALE.** (mq.) E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G. ed é pertanto comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione vera e propria e delle rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per attrezzature ed impianti di interesse generale, definite dalle presenti Norme ed incluse nelle aree soggette a strumento esecutivo previste dalle tavole di azionamento del P.R.G. o assoggettabili a strumento esecutivo a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici previsti dal piano non compresi nelle aree soggette ai piani esecutivi, le aree fondiari di pertinenza degli edifici esistenti non interessate dall'intervento.

Sono comprese, ai fini del computo, le zone di arretramento lungo le strade.

2. **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito in seguito, massimo o minimo, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

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

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

5. **SUPERFICIE FONDIARIA.** E' definita dalla parte di superficie territoriale (mq) di necessaria pertinenza degli edifici.

Essa é costituita pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le aree per parcheggio di cui all'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

Sono compresi, ai fini del suo computo, il verde e i parcheggi privati a servizio diretto delle residenze. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo i limiti stabiliti dalle presenti norme.

6. **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune e le aree per attrezzature.

7. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove é stabilito, questo parametro si intende per superficie del lotto, quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

8. **SUPERFICIE COPERTA.**(mq) Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante e sottostante il piano di campagna, compresi i volumi aggettanti se chiusi.

Non sono computati tutti i locali sotterranei se ricoperti con uno strato di almeno 50 cm. di terra fertile opportunamente piantumato.

9. **RAPPORTO DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei balconi e dei normali aggetti (grondaie, pensiline etc.).

Ai fini del calcolo del rapporto di copertura, le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto; sono invece computate come facenti parte del lotto le aree comprese nelle fasce di arretramento.

10. **SUPERFICIE LORDA COMPLESSIVA DI PAVIMENTO.** La superficie lorda complessiva di pavimento é la somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dei singoli piani agibili, nonché delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi.

Nel caso di piani seminterrati vanno computati nella superficie lorda del pavimento gli spazi adibiti a laboratori, uffici, locali destinati alla vendita, sale di riunione, locali pubblici o comunque agibili con permanenza, anche temporanea, di persone.

Nel caso di piani sottotetto, se il colmo supera l'altezza di mt. 1,80, deve computarsi nel calcolo della superficie lorda di pavimento quella cui corrisponde un'altezza maggiore o uguale a mt. 2,00.

E' ammessa l'utilizzazione ai fini residenziali dei sottotetti nei limiti fissati dal Regolamento Edilizio.

L'altezza del colmo va misurata dall'estradosso del solaio sottostante all'intradosso del colmo.

Nei piani che siano interrati per almeno il 75% delle superfici laterali non vanno computati gli spazi adibiti a cantine, servizi tecnici, depositi, parcheggi ed autorimesse con i relativi spazi di manovra e di accesso né, limitatamente agli edifici di carattere direzionale, gli spazi adibiti a biblioteche ed archivi.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi ed i porticati asserviti ad uso pubblico, i passaggi e gli spazi coperti di uso collettivo, i porticati di uso comune con le relative superfici destinate a locali accessori, i sottotetti con colmo inferiore a mt. 1,80, gli spazi adibiti a scale ed ascensori, nonché gli spazi adibiti a impianti tecnologici.

Le eventuali logge non saranno computate nel calcolo della superficie lorda complessiva di pavimento se avranno una rientranza dal filo della muratura perimetrale inferiore a mt. 2,00 ed occupano una superficie verticale che non sia superiore al 25% della superficie di ogni prospetto.

11. VOLUME EDILIZIO. Ai fini dell'applicazione degli indici di edificazione territoriale e fondiaria, per volume edilizio si intende la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano, anche seminterrato, calcolate secondo quanto stabilito dal precedente punto 10 per le rispettive altezze misurate dalla quota di calpestio alla quota di estradosso del solaio soprastante eccetto che per l'ultimo solaio di copertura, ove l'altezza va misurata fino all'intradosso.

Per i sottotetti il cui colmo superi l'altezza di mt. 1,80, nel rispetto del terzo comma del precedente punto 10, il volume si calcola in riferimento all'altezza geometrica.

12. ALTEZZA DEI FABBRICATI. L'altezza dei fabbricati é la distanza in verticale misurata a partire dal suolo sistemato, pubblico o privato, più basso, fino alla quota dell'estradosso del solaio di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.

Non si considerano, al fine della definizione della quota più bassa del suolo, le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, che siano ricavati a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale sistemato.

Nel caso di copertura a tetto, l'altezza va riferita alla gronda intesa come linea di intersezione fra la fronte esterna del fabbricato e l'estradosso della falda, semprecché il colmo non ecceda l'altezza di m. 1,80.

Qualora il colmo ecceda l'altezza di m. 1,80, l'altezza va riferita al punto medio del tetto, al suo estradosso, tra la gronda ed il colmo.

Nel caso di aggetto dell'ultimo solaio orizzontale (max mt. 1,50) l'altezza si misura fino all'estradosso del solaio orizzontale.

Nel caso di suolo sistemato inclinato o a gradoni l'altezza consentita é la media ponderale delle altezze delle varie fronti.

Negli edifici con copertura piana non si computeranno, ai fini della determinazione dell'altezza, coronamenti o parapetti che non superino l'altezza, di m. 1,30 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio né diaframmi ai confini di proprietà.

E' ammesso il superamento delle altezze di cui ai precedenti commi solo per i volumi tecnici di limitata entità purché non superino i m. 3,40 a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale. Detti volumi devono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

Nel caso in cui venga realizzato un portico o porticato di uso comune o pubblico, l'altezza consentita dalle norme specifiche di zona é comprensiva del portico o porticato stesso.

13. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 42.

14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti finestrate di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

16. DISTANZA DAL CIGLIO STRADALE. E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti, o previsti, e comprendente quindi, oltre alla sede veicolare, marciapiedi, fosse o scarpate, spazi di parcheggio di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale o comunque l'uso pubblico.

17. PORTICI, PORTICATI, GALLERIE E PASSAGGI COPERTI. In tutte le zone omogenee, qualunque sia il livello di piano, é consentita la realizzazione di portici, porticati, gallerie, passaggi coperti di uso comune e pubblico, che devono avere un'altezza netta non

inferiore a mt. 3,00, nel rispetto dell'altezza massima consentita e del numero massimo dei piani previsti nelle singole zone.

I portici ed i porticati di uso comune potranno essere adibiti per non più di 1/3 della superficie coperta, al netto dei volumi tecnici, a locali accessori al servizio della residenza.

La superficie del porticato deve, di regola, corrispondere alla proiezione in pianta della sagoma perimetrale dell'edificio.

Detta superficie può essere incrementata fino al 30% oltre la sagoma perimetrale sopra definita.

18. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'. In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza del fabbricato costruendo ed, in ogni caso, non inferiore a mt. 5.00.

Le distanze dai confini si misurano: dal limite esterno dei balconi e/o delle scale a giorno con aggetto superiore a ml. 1,50.

Gli aggetti, in ogni caso, devono distare tra loro almeno mt. 3,50.

19. DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI. In tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10.00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti (o parti di pareti) non finestrate non si applica.

Le prescrizioni di cui al presente punto devono essere applicate in tutti i casi indipendentemente, cioè, dalla superficie del lotto.

20. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

21. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

22. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici lungo tutto il loro perimetro.

- a) **Cortile** - La sua superficie misurata al netto di balconi ed altri aggetti, dovrà essere superiore ad 1/5 della superficie complessiva delle pareti che la delimitano. La luce libera davanti ogni finestra nella normale ad essa non dovrà mai essere inferiore a m. 10.

L'altezza di ciascuna parete sarà misurata a partire dalla quota - qualunque essa sia - del piano di calpestio del cortile stesso. Un cortile, anche se appartenente a diverse proprietà, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati, regolare convenzione - redatta previo consenso del Comune e - debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

- b) Chiostrina - Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie e lungo le sue pareti non sono ammesse sporgenze o rientranze di alcun genere.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera non inferiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti che devono avere altezza non superiore a 11 mt. e normali minime non inferiori a 3 mt. davanti ad ogni finestra.

La costruzione di chiostrina può ammettersi esclusivamente per diretta illuminazione e ventilazione di locali igienici, ripostigli, corridoi di disimpegno.

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

TITOLO III

NORME RELATIVE AI REQUISITI TECNICI ED ESTETICI DEI FABBRICATI

CAPO I

CARATTERISTICHE ESTERIORI ED ARREDO URBANO

Art. 29

Campionature

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

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

Art. 30

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 e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione 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, é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 31

Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino all'altezza dal piano del marciapiede 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 che si proiettano sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato, ed avere una sporgenza massima pari ad $\frac{1}{8}$ della sezione stradale.

Tali aggetti e sporgenze dovranno essere conformi alle prescrizioni dettate dalle norme sismiche vigenti.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano del marciapiede, o a m. 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 e le pensiline proiettanti direttamente sui marciapiedi o sulla carreggiata della provinciale alla SS. 113 o alla stessa, non devono mai avere altezze inferiori a m. 4,50 dalla strada.

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

In tutti i casi per la larghezza dei marciapiedi deve intendersi la larghezza dello stesso diminuita di cm. 15.

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 m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I setti divisorii non terminali sono ammessi ad una distanza non inferiore dal confine, più vicino, di almeno m. 3,00.

Dove lo Strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essa supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 32

Arredo Urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., é subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Sindaco.

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

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 manutenzione.

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

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Sistemandosi o costruendosi vie, vicoli, e viali, i frontisti dovranno togliere gradini esterni e qualunque altro sporto, occupante il suolo pubblico.

Potrà la Giunta, sentita la Commissione, ordinare la rimozione di simili gradini e di altri sporti, come sedili, infissi ed altro ingombro anche nelle vie nelle quali non venga sistemato il suolo e formato a nuovo il lastricato. La spesa sarà a carico del Comune, il quale corrisponderà al proprietario danneggiato un indennizzo dell'opera eliminata.

Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle 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 su cui sono apposti 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 più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere un'unica antenna 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 nuociano 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 ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendono al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una 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 asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su 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.

CAPO II

Caratteristiche e requisiti degli ambienti interni dei fabbricati

Art. 33

Spazi interni agli edifici

Nei patii possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.-

Negli spazi interni definiti dall'art. 28.22 come "cortile" possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o di autorimessa in cortile é consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 28.22 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 34

Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso ai locali interrati. In ogni caso deve essere sempre prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 35

Locali abitabili - Locali ad uso commerciale - artigianale - Industriale

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

- essere illuminati ed areati direttamente dall'esterno con una o più finestre aventi superficie complessiva non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- avere le pareti libere da interramenti, salvo i casi previsti dal presente Regolamento;

- nel caso di vani prospettanti verso il terrapieno deve lasciarsi o crearsi un intervallo di isolamento di almeno mt. 3,00 completamente libero di balconi bow - window ed altri aggetti, (misurati al piede del fabbricato dalla proiezione del corpo più aggettante) e deve essere previsto e costruito un idoneo sistema di raccolta ed allontanamento delle acque piovane;
 - avere una larghezza minima di m. 2,00, una superficie minima di mq. 9,00 ed una cubatura di almeno mc. 24,30
 - avere altezza minima netta non minore di mt. 2,70; per i locali accessori (bagni, corridoi, ripostigli, ingressi e disimpegni) l'altezza minima netta non può essere inferiore a mt. 2,40; i corridoi devono avere larghezza non minore di mt. 1,20.
- I locali ad uso commerciale, artigianale ed industriale devono:

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

Art. 36

Locali monovani

Gli alloggi monovani devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 45.

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

Art. 37

Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere una cucina rispondente ai requisiti di cui all'art. 35.

Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente tinello, questo dovrà avere una superficie minima di mq. 16.

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

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

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

Art. 38

Servizi Igienico - sanitari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 39

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a 1 cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 120 cm. per le scale che servono più 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 aerate con dispositivi meccanici.

Art. 40

Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie e scarichi di vapore a gas

Il nulla osta dei vigili del fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 26 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle Leggi e Regolamenti vigenti, ed in particolare alla legge 30/4/1976 n. 373, riguardante le "norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, caldaie e apparecchi di combustione in genere, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente isolate, rispondenti alle disposizioni di Leggi vigenti, prolungate per almeno un metro al disopra del colmo dei tetti, dei parapetti e di qualunque altro ostacolo o struttura, in modo da assicurare il tiraggio e da escludere la nocività ai condomini; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore; la porzione del condotto di scarico sporgente dal tetto dell'edificio non può superare 5.00 mt.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento, devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo. I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile ed inalterabile al calore.

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

Art. 41

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 42

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale é a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna é almeno di m. 2.70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e se almeno un lato é al di sopra del livello del terreno circostante e gli altri lati muniti di intercapedine ventilata larga almeno 0,60 mt.; la chiusura di tali intercapedini deve essere realizzata con grate in ferro ad elementi tra loro distanti non più di cm.1

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui agli artt. 46 e 48.

Nei locali seminterrati con pareti libere inferiori al 50% della superficie, la volumetria, l'altezza ed il numero dei piani verranno computati ai sensi dei punti 10-11-12 e 13 del precedente art. 28.

In ogni caso é vietata la destinazione a residenza dei locali seminterrati.

Art. 43

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con vespaio aerato dall'altezza di almeno cm. 40 e con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere l'altezza utile netta non inferiore a m. 3.50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere l'altezza utile netta di m. 2.30.

Art. 44

Piano sottotetto

I sottotetti possono essere utilizzati per deposito occasionale e non sono computati nella volumetria, a condizione che le falde vengano impostate a non più di cm. 50 dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o soffitto ed abbiano pendenza non superiore al 35% ed altezza netta al colmo non superiore a m. 2,70.-

Diversamente, verranno conteggiati per intero nella volumetria, computata fino all'intradosso delle falde, e l'altezza massima del fabbricato sarà riferita al punto medio dell'intradosso delle falde, tra l'imposta ed il colmo.-

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile é di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,40, i locali accessori altezza media minima di m. 2,10 e media di m.2,40, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti ed alle condizioni dei punti 10 - 12 e 13 del precedente art. 28.

La copertura deve essere realizzata a falde continue; le aperture devono essere realizzate mediante abbaini o interruzione delle falde in corrispondenza delle aperture stesse, per tutta la loro larghezza, incrementata di cm. 20 per lato.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità é, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 45

Norme comuni a tutti i piani abitabili

I piani al di sopra del piano terreno, se destinati ad abitazioni, ad uffici ed a laboratori, devono avere altezza interna utile non inferiore a 2,70 mt.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per i piani abitabili per cui non é stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto a 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m 3.00 a m 2.70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non é obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m. 6.00 e superficie inferiore a mq. 7.20.

Nei nuovi complessi edilizi il numero degli alloggi di superficie utile inferiore a 60 mq. non può superare il 20% del totale.

La superficie minima dei vani abitabili, compresa la cucina, é fissata in 9,00 mq.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14,00 mq. per i primi 4 abitanti e 10,00 mq. per i successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9,00 mq. se per una persona e di 14,00 mq. se per due persone.

Gli alloggi devono avere una superficie utile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 45 mq.

Le stanze da bagno possono avere illuminazione ad aerazione diretta o essere dotate di impianto di ventilazione meccanica.

In quest'ultimo caso é proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Negli alloggi almeno una stanza da bagno deve contenere i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Per quanto riguarda le dimensioni e le caratteristiche degli ambienti si fa espressamente riferimento al D.M. 5 luglio 1975.

CAPO III

Norme tecniche di igiene

Art. 46

Acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente rifornito di acqua potabile prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente mediante pozzi o cisterne.

Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente, anche nel periodo di maggior consumo, i piani alti dell'edificio.

L'acqua attinguta dai pozzi privati deve essere dichiarata potabile dal competente Ufficio d'Igiene.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale per il servizio di acqua potabile. Il contatore deve essere ubicato in posizione ispezionabile, possibilmente sull'esterno dei muri perimetrali dell'edificio e chiuso mediante apposita cassetta, ed in ogni caso in luoghi accessibili al personale di sorveglianza.

L'impianto di sollevamento non deve essere collegato direttamente alla rete di alimentazione, ma attingere da una idonea vasca di raccolta posta dopo lo strumento di misura. L'Amministrazione Comunale, nell'atto di concessione edilizia, può prescrivere modalità esecutive per la realizzazione degli impianti sopraelencati.

Art. 47

Convogliamento di acque luride

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione Edilizia, o di Autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario e nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 48

Fosse biologiche - Scarichi

Nelle zone non servite da fognature sono vietati i pozzi neri.

Lo smaltimento delle acque bianche e nere avverrà a mezzo di fosse biologiche che consentano la depurazione delle acque prima di immettersi nel sottosuolo.

Le canne di aerazione devono essere portate oltre il colmo del tetto.

Qualsiasi tipo di impianto dovrà rispettare le disposizioni contenute nella legge 10 maggio 1976 n. 319 e successive modificazioni, in regolamenti ministeriali emanati in attuazione di detta legge e nella normativa regionale.

Tutti gli scarichi di acquai, lavatoi, bagni, etc. dovranno essere muniti di sifoni in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

Art. 49

Smaltimento delle acque pluviali

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

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

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, il proprietario dovrà, entro ventiquattro ore, approntare un provvisorio riparo. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Art. 50

Smaltimento delle acque di rifiuto

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque bianche e nere è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di rifiuto. Per le località sprovviste di fognature, compresa la zona rurale, deve essere previsto un adeguato impianto autonomo. Ogni manufatto dovrà avere caratteristiche tali da resistere ad eventuali scosse sismiche.

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

I condotti di scarico delle acque luride dovranno essere indipendenti, muniti di appositi pozzetti di ispezione a chiusura idraulica, di tubi di aerazione del diametro interno non minore di cm 5, prolungati sopra il tetto dell'edificio, e di un pozzetto finale d'ispezione con sifone.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm 10 nelle discese e cm 12 nei collettori, e pendenza > 1%.

Art. 51

Igiene del suolo e del sottosuolo pubblico

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

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

Art. 52

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

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

Nel caso in cui gli edifici dispongano di area pertinente e siano accessibili non direttamente dalla via pubblica, tale ambiente potrà essere sostituito da apposito manufatto da collocare sul terreno di proprietà in prossimità dell'accesso dalla via pubblica. Il locale o manufatto di raccolta non é da prevedere solo nel caso di edificio monofamiliare.

Art. 53

Camini e scarichi di vapore a gas

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali, collettivi e di riscaldamento, devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo. I condotti del fumo e del calore debbono essere di materiale incombustibile ed inalterabile al calore.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

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

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

Art. 54

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

Art. 55

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 56

Efficacia del Regolamento di Igiene

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

CAPO IV

NORME SPECIALI PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 57

Edifici di uso e interesse collettivo

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

In particolare i dormitori ed i locali di soggiorno devono avere una cubatura di almeno mc. 18.00 per ogni persona.

Ogni camera deve essere munita di una o più finestre e deve rispondere ai requisiti minimi fissati nei precedenti articoli.

Le scale debbono essere proporzionate - per ampiezza e numero - al numero degli utenti; i gabinetti debbono essere almeno uno per ogni piano e per ogni dieci persone che l'edificio é destinato ad accogliere, considerando la sua ricettività massima.

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/1925 e le altre norme nazionali e regionali vigenti in materia. Per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

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

Art. 58

Edifici per aziende Industriali - commerciali - agricole

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

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

Dovrà disporsi un adeguato numero di servizi igienici, distinti per sesso; dovrà comunque essere previsto almeno un servizio igienico costituito da vaso e lavabo, per ogni venti persone e di adeguati spogliatoi e docce. Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti, che devono essere resi innocui ed inodori, osservando le norme che saranno fissate dal Comune, e nel rispetto della legislazione vigente.

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

Per gli edifici speciali o industriali si applicano le norme di legge nazionali o regionali, e di regolamenti vigenti nelle varie materie.

I locali ad uso commerciale debbono avere:

a) l'altezza minima di m. 3,50 se al piano terreno e di m. 3,00 se ai piani superiori.

Tale altezza si misura dal pavimento al soffitto;

b) sotterranei e vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;

c) vano di porta, vetrina o finestra all'aria aperta, di superficie complessiva pari al almeno 1/8 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; nonché di adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondità superiore a m. 10,00;

d) disponibilità di almeno un gabinetto per esercizio;

e) scarico regolare delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

A parte tali requisiti, i locali ad uso commerciale debbono comunque rispondere alle prescrizioni stabilite dalle leggi e dai regolamenti speciali in materia.

L'insediamento di esercizi commerciali e di esercizi pubblici é, altresì, soggetto alle previsioni del "*Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita*" e del "*Piano degli esercizi pubblici*", redatti, rispettivamente, ai sensi degli artt. 11 e 12 della Legge 426/1971 e dell'art. 2 della Legge 524/1974.

Art. 59

Depositi - Magazzini

I depositi e i magazzini, anche se a servizio delle abitazioni (locali di sgombero) devono avere le pareti ricoperte da intonaci lisci e pitturati.

In particolare, nei depositi o magazzini di derrate alimentari, le pareti dovranno essere verniciate o rivestite con materiale liscio, impermeabile e lavabile fino all'altezza di mt. 1,80 dal pavimento e devono essere sufficientemente areati.

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

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

Dovranno essere previsti adeguati servizi igienici con antibagno, spogliatoi e docce, con almeno un servizio igienico ogni dieci addetti.

I servizi dovranno essere distinti per sesso.

Fabbricati in zona rurale

Sono considerati fabbricati rurali quelli, che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 153/1975 e del personale che lo coadiuva; che sono destinati al ricovero ed all'allevamento del bestiame e degli animali da cortile, o che sono comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

I fabbricati ed i locali adibiti ad abitazione debbono rispettare le norme dettate per gli edifici di civile abitazione e le tipologie peculiari della dimora rurale locale.

Il terreno destinato ai fabbricati rurali deve essere asciutto e, se necessario drenato in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei locali di deposito si trovi ad almeno un metro sopra il livello massimo della prima falda acquifera.

L'Amministrazione Comunale può comunque imporre nella Concessione provvedimenti atti ad eliminare ogni causa di umidità.

Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno.

Canali di gronda e tubi pluviali sono obbligatori.

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità é tollerata per gli edifici esistenti purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano accesso ad essi; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m. 3,00 e siano posti ad una distanza non inferiore a m. 20,00 dalla pubblica via.

Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle. Le stalle e le scuderie devono avere un'altezza non minore di m. 3,00 dal pavimento al soffitto ed essere ben ventilate ed illuminate; al ricambio d'aria deve provvedersi con finestre a vasistas; le finestre a canne di ventilazione devono essere munite di reticelle metalliche su telaio, per impedire l'entrata di mosche ed insetti.

Il pavimento deve essere costruito con materiale impermeabile e munito dei necessari scoli, da immettere in pozzetti impermeabili muniti di sifoni.

Le pareti debbono essere intonacate con cemento e rivestite con altro materiale impermeabile fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento.

Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vaschette multiple, debbono essere alimentati possibilmente da acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio.

Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere angoli lisci ed arrotondati.

Le deiezioni ed il letame prodotti dal bestiame debbono essere ogni giorno allontanati e portati negli appositi letamai.

Per la tenuta del letame e per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 126/1934, le disposizioni prefettizie o regionali impartite di volta in volta.

Nei fabbricati in zona rurale in ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione é comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di m. 20.00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 61

Serre

Non é necessaria la concessione edilizia per la installazione di serre a condizione che esse siano esclusivamente finalizzate allo sfruttamento agricolo del terreno, siano formate da materiale facilmente amovibile, non richiedano opere murarie in elevazione oltre i centimetri trenta dal piano di campagna e abbiano dimensioni tali da non incidere negativamente sull'ambiente circostante.

Nella installazione devono essere osservate le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- a) la superficie coperta non deve essere superiore al 50 % dell'area disponibile;
- b) l'altezza, misurata al colmo della copertura, non deve essere superiore a metri sei;
- c) le distanze minime da osservare sono:
 - 1) metri sei da fabbricati adibiti ad abitazione;
 - 2) metri cinque dal ciglio di strade pubbliche o interpoderali;
- d) venga previsto in progetto lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'impianto.

La superficie occupata della serra può essere computata ai fini della volumetria assentibile soltanto per la realizzazione di fabbricati connessi alla conduzione agraria del fondo, comprese le abitazioni rurali.

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni e prevenzione antincendio

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

- Edifici speciali

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno due uscite opportunamente ubicate, distanziate l'una dall'altra e munite di porte a prentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali vigenti in materia.

Per i laboratori può essere imposta tale cautela anche se abbiano capacità inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di fabbricato sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino od attività industriale od artigianale, le due parti debbono essere separate da strutture tagliafuoco e le aperture di comunicazione debbono essere munite di intelaiatura e di serramenti resistenti al fuoco.

I locali destinati al deposito od alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile (esclusa ogni struttura in cui entri il legno) e chiudersi con serramenti in cemento oppure in legno ma di essenza forte non resinosa e rivestito di lamiera metallica sulle due facciate; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri luce diretta ed uniformarsi a tutte le prescrizioni di legge e dei regolamenti vigenti.

Le autorimesse debbono rispondere alle norme di cui al D.M. 31 luglio 1934 ed alla Circolare del Ministero dell'Interno 11 Novembre 1957, n. 119.

I locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili debbono rispondere alle norme contenute nel già citato D.M. 31 luglio 1934.

Le sale di proiezione cinematografica, i teatri, le sale da ballo e gli altri locali ed edifici di uso pubblico debbono possedere i requisiti per essi prescritti dalle disposizioni legislative vigenti.

Art. 63

Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche

Allo scopo di eliminare al massimo gli ostacoli che incontrano individui fisicamente menomati nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani e negli edifici, ostacoli costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (scale, dislivelli, gradini, etc.) ovvero da esiguità di passaggi (cabine ascensori, aperture di porta, etc.), é opportuno che in tutte le progettazioni di costruzioni e nelle ristrutturazioni si evitino per quanto possibile percorsi che presentino siffatti inconvenienti e che si realizzino appositi percorsi eventualmente alternativi per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

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

Art. 64

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di 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.

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, é a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Art. 65

Requisiti di stabilità delle costruzioni - Edifici pericolanti

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

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

CAPO VI

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 66

Manutenzione delle aree

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

Tutte le aree libere a confine con spazi pubblici o comunque aperti al pubblico transito, debbono essere recintate per evitare l'accesso di estranei ed il deposito di immondizie.

Le recinzioni delle aree sopradette devono essere realizzate mediante paletti in ferro, infissi su apposita fondazione, e rete metallica dell'altezza di almeno m. 2,00.

Le aree scoperte di proprietà privata a confine con spazi pubblici od aperti al pubblico transito debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

La sistemazione deve comunque assicurare lo smaltimento delle acque di pioggia, evitando ristagni o versamenti sulle pubbliche vie.

In prossimità dei crocicchi o delle curve cieche, la vegetazione e le recinzioni debbono essere effettuate in modo da non ostacolare la visibilità e da non pregiudicare la sicurezza del traffico.

L'Amministrazione Comunale può dettare, caso per caso, obblighi particolari per conseguire le suddette finalità. Dette norme sono applicabili anche nelle opere, impianti ed alberature esistenti all'atto dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Salvo diversa prescrizione della Concessione, le recinzioni verso spazi pubblici debbono essere trasparenti per almeno metà della loro superficie e realizzate in modo da non deturpare l'ambiente.

Eccezioni sono ammesse per zone di particolare interesse, su parere favorevole della Soprintendenza per i beni ambientali, artistici e storici.

L'inosservanza e/o la violazione delle suddette norme comporta una multa, da un minimo di £. 200.000 ad un massimo di £. 2.000.000, commisurata all'importanza della recinzione da realizzare.

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

Art. 67

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 22. L'autorizzazione specificherà le prescrizioni che dovranno essere rispettate 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.

CAPO VII

USO DEL SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 68

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico - Passi carrabili - Tutela dei manufatti di pubblici servizi

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 31.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione é subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per le eventuali penali e spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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

- Passi carrabili

L'occupazione permanente del suolo e del sottosuolo pubblico può essere concessa dall'Amministrazione Comunale, se necessario od opportuno, per usi particolari e per motivate

ragioni di decoro e d'igiene, purché l'occupazione sia compatibile con la stabilità delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità, sentita la Commissione Edilizia.

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

All'istanza devono essere allegati i disegni e documenti necessari per motivare la richiesta, indicando la superficie che si richiede e le opere che si vogliono realizzare. I passi carrabili possono essere consentiti con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico e degli altri obblighi fissati dal presente Regolamento Edilizio.

Il richiedente ha l'obbligo di pavimentare a proprie spese il suolo pubblico e di renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi s'intende svolgere.

Art. 69

Tutela dei manufatti di pubblici servizi

Ove nell'eseguire le opere autorizzate occorra manomettere il sottosuolo pubblico, si debbono evitare danni ai manufatti attinenti a servizi pubblici usando le opportune cautele e si debbono prendere subito i necessari accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale e con gli Uffici od imprese che esercitano quei servizi, per gli opportuni provvedimenti.

Art. 70

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 71

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Tecnico Comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi é data indicazione nella concessione di cui all'art. 6.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

Nel corso dei lavori é vietato, a meno di speciale nulla osta del Comune, servirsi dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VIII

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 72

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zone dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) natura dei lavori di esecuzione;
- 3) estremi della Concessione;
- 4) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 5) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 6) nome, cognome e qualifica del direttore del cantiere;
- 7) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria, approvata dall'Ufficiale Sanitario.

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario di funzionamento della pubblica illuminazione stradale.

La recinzione dev'essere autorizzata dall'A.C., previa apposita domanda. La domanda dev'essere corredata:

- 1) da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento;
- 2) dal benessere degli Enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei.

Essa deve inoltre indicare:

- il suolo pubblico che s'intende recintare;
- il periodo massimo di validità dell'autorizzazione;
- l'altezza della recinzione, mai inferiore a m. 3,00.

I serramenti di accesso al cantiere debbono aprirsi verso l'interno, essere muniti di serrature o catenacci ed essere chiusi durante le ore di sospensione del lavoro. I materiali ed i mezzi d'opera debbono essere posti all'interno del recinto.

L'Amministrazione Comunale può servirsi, senza alcun corrispettivo, delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio di pubbliche affissioni o per applicarvi appositi quadri di affissione.

Norme diverse possono essere dettate quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccole entità, per i quali si diano sufficienti garanzie che verrà accertato il minimo disturbo alle persone.

In tal caso, autorizzati di volta in volta si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per la lunghezza di m. 2,00 da questi.

Per i cantieri che si aprono sulle vie o piazze è fatto obbligo di costruire stabili ripari per i passanti. Lungo gli spazi pubblici o gravanti di pubblica servitù, i ponteggi e le impalcature debbono essere costruiti in modo da escludere la caduta dei materiali.

L'inosservanza e/o la violazione delle norme sulla formazione dei cantieri comportano la sospensione dei lavori da parte del Sindaco, dietro relazione motivata dell'Ufficio Tecnico, sino all'accertata decadenza dei motivi che l'hanno determinata.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 73

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 e/o civili degli aventi causa.

Art. 74

Scarico dei materiali - Demolizioni - 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.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

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

Qualora si verifichi intralcio al pubblico transito il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui é avvenuto il deposito.

Art. 75

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e il D.L. 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 dall'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. 76

Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI

CAPO UNICO

Sanzioni, Disposizioni Transitorie e Finali

Art. 77

Sanzioni

Per le violazioni delle Leggi vigenti in materia urbanistica, dello Strumento Urbanistico e del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si applicheranno, con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica, le sanzioni amministrative e penali stabilite dalla legge 28 febbraio 1985 n.47 e dalla legge regionale 10 agosto 1985 n.37.-

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

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

Art. 78

Disposizioni transitorie

a) Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'Autorità Urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle

norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

b) Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili.

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni; secondo le norme di cui ai precedenti articoli, per ogni unità di abitazione deve essere rispettata la dotazione di un locale igienico aerato.

Gli interessati debbono provvedere:

- alla posa in opera delle grondaie e dei pluviali nelle case che sorgono in margine a spazi pubblici e che ne siano ancora sprovviste;
- all'allacciamento dei pluviali alla fognatura ove questa esista;
- all'intonacatura e tinteggiatura delle case che ne abbiano obbligo.

Debbono essere eliminati altresì:

i gabinetti interni comunicanti con locali abitabili e sprovvisti di finestra adeguata, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n. 166/1975;

- i gabinetti comuni a più appartamenti;
- i gabinetti esterni o pensili con accesso all'esterno;
- i gabinetti con tubazioni di scarico visibili da spazi pubblici.

In caso d'inadempienza l'Amministrazione Comunale interviene secondo le leggi in vigore.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

c) Risanamento delle abitazioni degradate

Nel caso di singole abitazioni dichiarate antigieniche il Sindaco ha facoltà di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo di sei mesi per l'inizio dei lavori.

Nel caso di inadempienza del proprietario oppure nel caso di più abitazioni antigieniche nello stesso fabbricato o infine quando lo richiedano motivi di pubblico interesse l'Amministrazione Comunale può includere l'immobile nel piano di recupero e darvi attuazione nelle forme e con le procedure previste dall'articolo 28 della L. n. 457/1978.

d) *Lavori in corso*

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

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

d) *Revoca autorizzazioni per occupazione suolo pubblico*

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 79

Disposizioni finali

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento e nell'ipotesi di nuove leggi modificative si farà riferimento alle normative nazionali e regionali vigenti al momento delle richieste al Sindaco di rilascio di concessioni, autorizzazioni, permessi, nullaosta etc. anche se in contrasto con le norme del presente Regolamento.

Art. 80

Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio si applica in tutto il territorio comunale.

Esso é efficace per tutte quelle costruzioni la cui concessione viene rilasciata successivamente alla sua entrata in vigore.

Le nuove costruzioni, le ricostruzioni, gli ampliamenti e le trasformazioni di immobili esistenti autorizzate a norma di disposizioni precedentemente in vigore ma non ancora iniziate alla predetta data sono soggette alla nuova disciplina edilizia e debbono adeguarvisi.

Pertanto, il titolare della Concessione, prima di iniziare i predetti lavori deve chiedere una nuova Concessione.

Qualora si tratti, invece, di lavori in corso e di edifici già esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della Concessione, salva in ogni caso per nuovi interventi la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare le misure di salvaguardia di cui alla legge n. 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, oppure l'esecuzione di quei lavori di carattere estetico ed igienico che fossero ritenuti indispensabili per la pubblica igiene ed il pubblico decoro.

COMUNE DI CAPRILEONE
Provincia di Messina

del 26.09.2007

N. 48 Registro

COPIA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Modifica dell'art.4 del Regolamento edilizio comunale nel Comune di Capri Leone sulla composizione della Commissione Edilizia.

L'anno DUEMILASETTE il giorno VENTISEI del mese di SETTEMBRE alle ore 19,30 e segg., nella sala delle adunanze consiliari di questo Comune, alla seduta di INIZIO disciplinata dal comma 1° dell'art.30 della L. R. 06/03/1986, n. 9, esteso ai Comuni dall'art.58 della stessa L.R., in sessione ordinaria prevista dall'art. 18 del Vigente regolamento del Consiglio Comunale, che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma dell'art. 48 dell'O.EE.LL., risultano all'appello nominale:

Cognome e Nome del Consigliere			Presente	Assente
FIORE ANTONINO MARIO	X	TRISCARI MARIO		X
GIACOBBE ALESSANDRO	X	CAPUTO SALVATORE	X	
FAVAZZI FILIPPO	X	TODARO MARIA ROSALBA		X giustific.
LOMBARDO F. SEBASTIANO	X	GENOVESE LUIGI	X	
DE PLANO MARIO GIUSEPPE	X	MAZZOLA SALVATORE	X	
GIULIANO CALOGERO	X	ROSELLA MUSICO MASSIMO		X
TRUGLIO BENEDETTO	X	SCIORTINO PINO	X	
LOLLO TINDARO FRANCO	X			
<i>Assegnati: n. 15</i>		<i>In carica: n. 15</i>		<i>Presenti n. 12</i>
				<i>Assenti n. 03</i>

Risultato legale, ai sensi del 4° comma dell'art.30 della L.R. 6/3/86, n.9, il numero degli intervenuti, assume la Presidenza il Sig. **Fiore Antonino** nella sua qualità di **Presidente** presente in aula.

Partecipa il Segretario del Comune **Dr.ssa Anna Maria Messina**.

Ai sensi dell'art. 184 - ultimo comma - dell'O.EE.LL. vengono scelti tre scrutatori nelle persone dei consiglieri: **Favazzi - Giuliano - Sciortino**.

Risultano presenti: **Sindaco, ass. Mancari, ass. Borrello**.

La seduta è pubblica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO che sulla proposta di deliberazione in oggetto hanno espresso:

- il responsabile del servizio interessato, per la regolarità tecnica: **parere Favorevole.**
- Il responsabile di ragioneria, per la regolarità contabile, **parere Favorevole.**

Il Consiglio Comunale

Udita lettura della proposta di deliberazione riguardante l'oggetto;

Riconosciutola meritevole d'approvazione;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi per alzata di mano su n. 12 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

- Approvare, come approva, l'allegata proposta di deliberazione con oggetto: "Modifica dell'art.4 del Regolamento edilizio comunale nel Comune di Capri Leone sulla composizione della Commissione Edilizia", che è parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo.

Ess

Doj

Capri

La
Ca

In es



COMUNE DI CAPRI LEONE

Prov. di Messina

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE di Consiglio Comunale

Presentata dal Responsabile Area Tecnica e Tecnica Manutentiva su proposta del Sindaco.

Oggetto: Modifica dell'art. 4 del Regolamento edilizio comunale del Comune di Capri Leone sulla composizione della Commissione Edilizia

Il Consiglio comunale

Visto il vigente statuto dell'Ente sulla competenza del Consiglio comunale;

Visto il Piano Regolatore Generale ed il relativo regolamento edilizio;

Visto l'art. 4 del Regolamento Edilizio inerente la composizione della commissione edilizia comunale;

Considerato che a seguito delle modifiche apportate a T.U.EE.LL. gli amministratori non hanno più funzioni gestionali;

Vista la Circolare n. 1 del 27.04.2005 da parte del Ministero dell'Interno inerente la composizione della commissione edilizia comunale la quale conformemente al parere n. 2447 del 2003 del Consiglio di Stato ha stabilito l'esclusione della presenza di organi politici nella Commissione edilizia comunale ed ha precisato che "qualora tale presenza sia espressamente prevista dai regolamenti comunali. Gli Enti Locali dovranno procedere alle necessarie modifiche";

Visto l'art. 3 del D.Lgs. n. 3 del 03.02.1993 come sostituito prima dall'art. 2 del D.Lgs. n. 470 del 1993 poi dall'art. 3 del D. Lgs. N. 80 del 31.03.1998 e successivamente modificato dall'art. 1 del D.Lgs. n. 387 del 1998;

Visto l'art. 107 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 con il quale si ribadisce che spetta ai dirigenti la direzione degli uffici e dei servizi secondo i criteri e le norme dettati dagli statuti e dai regolamenti;

Vista la L.R. n. 71 del 1978;

Considerato che la modifica dell'art. 4 del regolamento edilizio comunale pone in essere la massima trasparenza dell'organo politico;

PROPONE

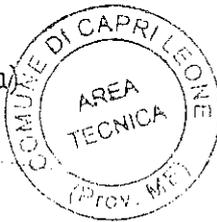
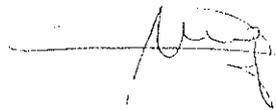
- 1) Approvare la modifica all'art. 4 del Regolamento edilizio Comunale inerente le figure presenti all'interno della commissione edilizia;

- 2) Dare Mandato al Responsabile dell'Area Tecnica di porre in essere tutti gli adempimenti tecnico-amministrativi discendenti dalla presente approvazione;
- 3) Dare Mandato al Responsabile dell'Area Amministrativa istituzionale di porre in essere tutti gli adempimenti amministrativi discendenti dalla presente approvazione.
- 4) Dare Atto che la presente deliberazione unitamente alla relativa documentazione sarà trasmessa all'Assessorato Territorio ed Ambiente per le successive determinazioni

Capri Leone Lì , 17 Settembre 2007

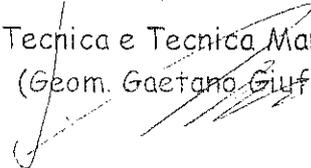
L'Istruttore

(Coco Marisa Gaetana)



Il Responsabile

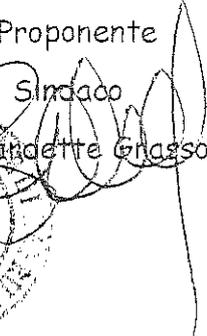
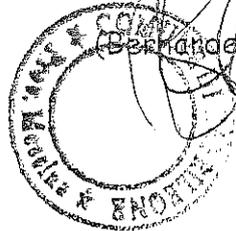
Area Tecnica e Tecnica Manutentiva
(Geom. Gaetano Giuffrè)



Il Proponente

Il Sindaco

(Bernardette Grasso)



ES

Di

Cap

I

C

L

In

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, nonché sul P.R.G., sui piani attuativi sia di iniziativa pubblica che privata, sulle autorizzazioni ex art. 7 L.R. 65/81 e art. 6 L.R. 15/91;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 22;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- f) sulle violazioni edilizie in conformità all'art. 6 della L.R. 31/3/72 n. 19;
- g) sulle prescrizioni da dare ai committenti per quanto attiene l'estetica.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia é così composta:

- a) Sindaco o un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) l'Assessore del ramo;
- c) dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, e in sua assenza dall'incaricato della Sezione Urbanistica;
- d) due Consiglieri Comunali, di cui uno della minoranza;
- e) un ingegnere o architetto, su terna proposta dal rispettivo Ordine Professionale;
- f) un ingegnere esperto in Impiantistica;
- g) un geometra o perito edile, residente nel Comune, su terna proposta dai relativi Collegi;
- h) due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia;
- i) il Comandante dei VV.F. o suo delegato;
- l) dal rappresentante della U.S.L. (Ufficiale Sanitario);
- m) da un esperto in legislazione urbanistica.

I Commissari di cui alle lettere d), e), f), g), h), m) vengono eletti dal Consiglio Comunale ad ogni inizio di mandato, durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e non sono eleggibili per due volte consecutive.

I Commissari eletti saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dichiarati dimissionari, decaduti, etc. saranno sostituiti da altri Commissari, da eleggersi con le stesse modalità di cui al comma precedente.

Tali Commissari restano in carica fino al completamento da parte degli altri Commissari. Partecipano alle sedute della Commissione Edilizia, a titolo consultivo e senza diritto al voto, il Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Ai componenti la Comm.ne Edilizia potrà essere corrisposto un gettone di presenza per ogni seduta in base all'importo che sarà stabilito da apposita delibera del Consiglio Comunale oltre al rimborso spese per i residenti fuori Comune.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco, con apposito Ordine del Giorno.-

Essa é presieduta dal Sindaco o, in sua assenza dall'Assessore al ramo.

Le adunanze sono valide, in prima convocazione, quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre il tecnico comunale; in seconda convocazione con l'intervento di un terzo dei componenti.

L'invito alla riunione della Commissione - reso noto ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo - deve specificare un intervallo di tempo di almeno un'ora fra la prima e la seconda convocazione.

Le decisioni vengono assunte a maggioranza semplice di voti, espressi in maniera palese. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il presidente designa tempestivamente i commissari relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. Della osservanza di questa prescrizione deve essere messa a verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Commissario, eletto, anziano presente, delegato dal Presidente.

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000 sulla proposta di deliberazione con

Oggetto: Modifica dell'art. 4 del Regolamento edilizio comunale del Comune di Capri Leone sulla composizione della Commissione Edilizia. -

Per quanto riguarda la regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE

Li, 17/09/2007



Il Responsabile

Area Tecnica e Tecnica Manutentiva

(Geom. Gaetano Giuffrè)

UFFICIO DI RAGIONERIA

Per quanto concerne la regolarità contabile si esprime parere

FAVOREVOLE

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. N. 267/2000 si attesta la copertura finanziaria al capitolo

INTERVENTO

INTERVENTO

INTERVENTO

n° _____ n° _____ n° _____

Cap. _____ com./res. Cap. _____ com./res. Cap. _____ com/res.

imp. n° _____ / _____ imp. n° _____ / _____ imp. n° _____ / _____

li 17 09-2007

Il Responsabile di Ragioneria

e del Servizio Finanziario

(Giuseppe Allia)

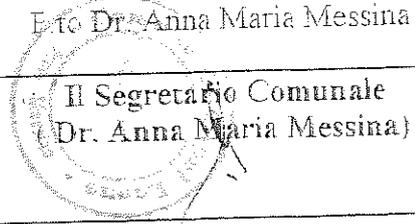
Il presente verbale, dopo la lettura, si sottoscrive per conferma

IL CONSIGLIERE ANZIANO
F.to Salvatore Caputo

IL PRESIDENTE
F.to Antonino Fiore

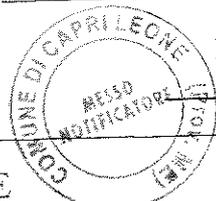
IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dr. Anna Maria Messina

E' copia conforme all'originale, per uso amministrativo.
Capri Leone Li 05-10-07



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto attesta, che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 05-10-07 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi dal 05-10-07 al 20-10-07



L'ADDETTO

[Handwritten signature]

ATTESTAZIONE

Il sottoscritto Segretario attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata dal _____ al _____ e che nessuna osservazione e reclamo è pervenuta.

Capri Leone li, _____

IL SEGRETARIO COMUNALE
Dott.ssa Anna Maria Messina

IL RESPONSABILE
Carmelo Sardo

La presente deliberazione è divenuta esecutiva:

- Essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile;
- Dopo trascorsi dieci giorni dalla data di pubblicazione.

Capri Leone Li 22-10-07

Il Segretario Comunale
F.to Dott.ssa Anna Maria Messina

La presente deliberazione è stata trasmessa per l'esecuzione all'ufficio _____
Capri Leone li, _____

Il Responsabile dell'Ufficio Segreteria

In esecuzione della presente deliberazione sono stati emessi i seguenti mandati: n. _____ del _____
Il Responsabile del Servizio Finanziario