



COMUNE DI SALA CONSILINA

(Provincia di Salerno)

PIANOREGOLATORE GENERALE

Regolamento Edilizio

(Testo aggiornato con integrazioni e modifiche)

T I T O L O I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

Oggetto del regolamento.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, tutte le opere che tendono a modificare l'ambiente urbano e territoriale, le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente regolamento, dalla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765, dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

CAPO II - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA
ESAME DEI PROGETTI - PARERI

Art. 2

Opere soggette a concessione.

Fermi restando i dispositivi di legge che disciplinano la materia, debbono in ogni caso acquisire il preventivo parere della C.E. le richieste di concessione riguardanti:

- a) Nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con sistemi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) Demolizione totale o parziale, con o senza la ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) Ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) Opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo che eccedono la manutenzione straordinaria;
- e) Opere e costruzioni sotterranee;
- f) Installazione di attrezzature ed impianti produttivi, industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie;
- g) Costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- h) Realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

- i) Esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, soggette a piccolo transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché, l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- l) La realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- m) Scavi e rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato finalizzati alla costruzione di fabbricati, di piazzali di deposito e vendita, stazioni di servizio carburanti, impianti lavaggio auto e mezzi meccanici, a parcheggi e/o ad attività commerciale in genere;
- n) Costruzioni o modificazioni di pensiline, porticati, elementi e volumi aggettanti, muri di sostegno;
- o) Costruzione o modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- p) Modifiche di destinazioni d'uso di edifici o parti di essi;
- q) La costruzione di piscine, campi da tennis e attrezzature per lo sport in genere, scoperti e coperti, quando sono di uso pubblico.

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con le procedure, le disposizioni e gli strumenti

urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme del presente Regolamento e previo solo parere del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario i lavori e le attività di seguito elencate:

- 1) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 2) tendoni (o similari) per spettacoli, rappresentazioni, etc.;
- 3) depositi di materiali su aree scoperte, che non comportino modificazioni del suolo;
- 4) muretti di cinta o cancellate; (1)
- 5) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere, se a carattere precario e temporaneo;
- 6) l'uso di acque e di scarichi pubblici, secondo la disposizione della legge n. 431/85; (1)
- 7) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, purché trattasi di opere che non modificano l'assetto del territorio, subordinate comunque ad autorizzazione e/o concessione degli Enti di riferimento; (1)
- 8) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, etc.);
- 9) manutenzione straordinaria delle costruzioni e le opere interne di cui all'art. 26 della Legge n. 47/85, quando non riguardino edifici vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/39 e 1497/39. Per gli interventi di manutenzione straordinaria, che non comportano il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza si

intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 gg. (art. 48 Legge 457/78); (1)

10) soppresso (1)

11) allacciamenti alle reti delle fognature comunali, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, etc.;

12) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e pubblici con relative rampe di accesso;

13) spostamento di pareti e divisori per apportare migliorie igieniche agli edifici esistenti;

14) soppresso (1)

15) installazione o spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua, gas che comportano l'esecuzione di modifiche alla struttura e/o alla architettura esterna della costruzione;

16) la manutenzione ordinaria della costruzione che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;

17) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti al pubblico ed inoltre la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato, chioschi, distributori di carburanti e simili;

18) la costruzione di passi carrabili di sosta e piazze pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione o dell'autorizzazione del Sindaco, i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico od artistico:

a) la manutenzione ordinaria comprendente:

- rifacimento totale o parziale dei pavimenti interni;
- le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione o sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti quei lavori volti a riparare i deterioramenti dovuti dall'uso anche se comportano modifica di modesta entità alle strutture e allo stato dei luoghi;
- la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino modifiche agli intonaci e decorazioni esterne ai fabbricati, fermo restando l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici;
- pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti e controsoffitti;
- le opere e le installazioni della segnaletica stradale, verticale e orizzontale, da parte degli Enti proprietari delle strade, in applicazione del Codice della Strada;
- le opere pubbliche da eseguirsi nel Comune.

Secondo l'art. 26 della Legge n. 47/1985 "contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario presenterà al Sindaco una

relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che assevera le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti".

Art. 3

Opere non soggette ad autorizzazione

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere pubbliche conformi alle previsioni del P.R.G. da eseguirsi direttamente da amministrazioni statali, regionali o altri enti pubblici territoriali. Tali amministrazioni, comunque, devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 della vigente legge urbanistica;
- b) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice stradale;
- c) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione interna, che non comportino modificazioni dei fabbricati che, comunque, non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1 Giugno 1939, n. 1089, nonché, le opere di manutenzione ordinaria esterna che non modifichino i prospetti architettonici;
- d) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, 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 esterne.

Art. 4

Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia, compilata in competente carta bollata, deve essere diretta al Sindaco. La domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista.

Art. 5

Allegati a corredo della domanda

La domanda deve essere corredata da:

- 1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti e da altre norme;
- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a mesi sei;
- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1/1000 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 20 metri dai confini, con le quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni altro eventuale particolare di rilievo;

- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;
- 5) planimetria in rapporto non inferiore a 1:500, dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata. Devono essere rappresentati: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature d'alto e medio fusto, ecc.), le recinzioni, gli ingressi, e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;
- 6) disegni normalmente in rapp. 1:100, delle piante di tutti i piani, dell'opera con l'indicazione:
 - delle destinazioni d'uso dei locali;
 - delle quote planimetriche e altimetriche;
 - delle dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - indicazione dei rapporti di illuminazione;
 - ingombri funzionali dell'arredo e degli apparecchi igienici di tutti i locali di abitazione e dei servizi;
 - ubicazione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (C.A., acciaio, muratura, ecc.);
 - nella pianta del piano terreno (in scala 1:100) o di eventuali altri piani interessati, l'indicazione della sistemazione degli spazi aperti (pavimentazione, recinzioni,

arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante) nonché, della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);

- nella pianta delle coperture dovranno essere indicati i materiali che si intendono usare, e per le coperture inclinate, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernai, ecc.;

7) disegni quotati, schematici 1:100 oppure 1:200 di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi (in rapporto 1:200).

Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne. Le parti interne quotate con l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti nella parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda, devono essere rappresentati in grafico con rapporti di 1:100.

8) disegni a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100 oppure 1:200 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle eventuali sue modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica e dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

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

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, dei pluviali in vista, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre delle coperture, dei volumi tecnici.

- 9) disegni di elementi di sezione e di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra.
- 10) rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli eventuali edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, completo di documentazione fotografica.
- 11) In caso di progetto di demolizione, restauro, variante, o ampliamento di edifici esistenti o in corso di esecuzione, disegni in scala minima 1:100, indicanti:
 - le murature che si intendono conservare;
 - le murature che si intendono sostituire;
 - le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente punto 6 dovranno analogamente indicare con apposita grafia le parti modificate.

I disegni in alzata delle opere esistenti e di quelle progettate dovranno essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

- 12) Parere del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti dalle leggi e relative istruzioni ministeriali.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti dovranno essere presentati in copie riprodotte, piegate secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie, per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie almeno "4" copie.

13) In casi particolari l'Amministrazione Comunale o la Commissione Edilizia, per le opere di particolare importanza potranno richiedere altri elaborati atti a meglio chiarire il progetto stesso.

Art.6

Procedura per la presentazione della domanda

La domanda di concessione edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 5, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato i documenti a corredo, tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art.7

Procedura per l'esame dei progetti e pareri

La domanda di concessione edilizia viene esaminata seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Qualora sia necessario, durante l'iter di esame, la richiesta di documenti, di chiarimenti o la presentazione di ulteriori elaborati, l'iter viene sospeso, previa comunicazione scritta al titolare della domanda e la pratica sarà riesaminata ad integrazione avvenuta, conservando il numero d'ordine originario.

I progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente al parere:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione;
- della Sovrintendenza ai Monumenti, nei casi di sua competenza;
- del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, nei casi di sua competenza;
- della Commissione Edilizia.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO 3 - COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO

Art. 8

Commissione edilizia. Composizione.

È istituita la Commissione Edilizia comunale, composta:

- 1) dal Sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) dall'Ufficiale Sanitario;
- 3) dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;
- 4) da sei membri elettivi nominati dal Consiglio Comunale, scelti tra persone che abbiano una competenza tecnica, estetica, amministrativa in materia edilizia ed urbanistica, di cui: almeno un laureato in architettura o in ingegneria e un geometra.

Segretario della Commissione, senza diritto a voto, fungerà un Funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale, al quale può essere assegnata la funzione di relatore.

La Commissione Edilizia potrà, ove il caso, suddividersi in sottocommissioni, le quali si occuperanno di materie particolari, quali: l'edilizia cimiteriale e l'arredo urbano.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica tre anni e non sono eleggibili per più di due volte consecutivamente.

IL Commissario di nomina consiliare, che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del triennio, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituito resta in carica sino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo per tre volte consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale, che provvede per la sostituzione.

Art.9

Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- c) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera, anche non edilizia, che possa comunque modificarlo.
- d) sulle opere pubbliche del Comune;
- e) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano.

La Commissione esprime parere sulla legalità formale delle opere proposte, sulla coerenza, decoro, ambientazione delle opere, nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato, nonché, sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

Art. 10

Adunanze della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta ogni 15 giorni ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti dei presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente può designare tra i Commissari i relatori sui singoli progetti.

Le adunanze non sono pubbliche.

La Commissione ha facoltà di sentire durante l'adunanza i progettisti, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati o dalla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, almeno in forma sommaria, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dai presenti.

Il parere espresso su ogni singola pratica viene trascritto sommariamente in almeno uno di tutti gli allegati grafici presentati dal richiedente con la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia", completandola con la data e la firma del Presidente e dei Commissari presenti.

Art. 11

Determinazione del Sindaco sulla domanda

Il Sindaco notifica ai richiedenti l'approvazione del progetto o la motivazione del suo rifiuto.

L'autorizzazione a lottizzare un terreno è subordinata alla stipula di una convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura dei proprietari.

Tale convenzione deve essere approvata dal Consiglio Comunale nei modi e forme di legge.

Il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione edilizia.

Negli altri casi il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ed alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione, invece, non può essere legata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali, per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinata alla consegna, all'Ufficio Tecnico Comunale, di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe previdenze al Comune.

La concessione edilizia viene rilasciata corredata da una copia di disegni approvati.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di gg. 15 consecutivi all'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia, in quanto, in contrasto con le disposizioni di legge o dei regolamenti o con le prescrizioni urbanistiche.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre i 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 gg. senza che il Sindaco si sia

pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto ma non può, comunque, dare inizio ai lavori.

Art. 12

Titolare della concessione edilizia e variazioni.

La concessione edilizia è personale, ed è valida esclusivamente per il concessionario al quale è intestata.

In caso di trapasso di proprietà dell'immobile, mortiscausa o per atto tra i vivi, gli eredi o gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione, ed il Sindaco, una volta accertata la legittimità, provvederà alla relativa variazione. Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 13

Effetti della Concessione Edilizia

Il rilascio della concessione non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 14

Validità, decadenza e revoca della concessione edilizia

La concessione ha la validità di mesi 12; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato direttamente dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, per una sola volta e per un periodo non superiore ad anni 1.

Trascorso inutilmente questo ulteriore periodo di tempo, la concessione non ha più alcuna validità.

La decadenza della concessione edilizia si verifica, inoltre, nella ipotesi prevista dall'art. 10 della legge 6 agosto 1967 n. 765.

La concessione edilizia è revocata nei seguenti casi:

a) quando la concessione sia stata rilasciata su elaborati non rispondenti allo stato di fatto;

b) quando vengono attuate opere sostanzialmente diverse da quelle del progetto approvato.

Art. 15

Varianti del progetto

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

Per variante si intende modifica non sostanziale del progetto originario, modifica che, comunque, non comporti un aumento di volume maggiore del 10% del volume autorizzato.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera: in questo caso qualora entro 60 gg. dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto.

CAPO 4 - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 16

Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello

Almeno 15 gg. prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre alle ubicazioni e alle quote dei punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 gg. dalla richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. Le suddette determinazioni vengono effettuate a spese del richiedente, che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione edilizia deve dichiarare la data dell'effettivo inizio dei lavori.

Art. 17

Direttore dei lavori e costruttore

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 devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 18

Ordine di cantiere

Un cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurno (bande bianche e rosse e dispositivo catarifrangente) e notturno (luci rosse) ed integrazione di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

All'ingresso del cantiere deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

1)il nome e il cognome del titolare della concessione o le indicazioni della pubblica amministrazione della quale dipende l'opera;

2)il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori;

3)il nome e cognome del costruttore che ha assunto l'esecuzione dell'opera e quello dell'assistente, ove esista.

Art. 19

Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di 6 mesi in 6 mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche, ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stata eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 20

Richieste di visite e controllo

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco quando:

- a) inizia i lavori per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- b) copre l'edificio per il controllo sulla volumetria dell'edificio nei riguardi del progetto;
- c) alla fine dei lavori.

L'Ufficio Tecnico entro il termine di gg. 15 dalla richiesta predispone i necessari sopralluoghi per ognuno dei quali viene redatto apposito verbale.

Art. 21

Norme particolari per i Cantieri edilizi

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

- la responsabilità relativa ai danni e molestie a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controllo e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V - AUTORIZZAZIONI

Art. 22

Lottizzazioni

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione di suolo che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale od industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Costituisce ancora lottizzazione l'utilizzazione di una zona di terreno anche per una sola costruzione, di cubatura superiore a 10.000 mc.

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.

Il progetto è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento
- rilasciato in data non anteriore a 6 mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, 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;
- c) due mappe della zona, in rapporto almeno 1:5000 e 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000, indicante:
- 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;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e la indicazione delle loro destinazioni.

- e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:1000 e 1:100;
- f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500 e 1:50;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) una relazione generale dettagliata illustrata, per tutto il piano di lottizzazione:
- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno o alle coperture;
 - 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 dei privati, di recinzioni, 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;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune e i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Sul progetto di lottizzazione deve essere sentita la Commissione Edilizia.

Art. 23

La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forma di legge.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, dopo ottenuto il nulla osta dell'Autorità regionale competente e dopo la registrazione della convenzione a cura dei proprietari.

Nel caso di lottizzazioni convenzionate con previsioni plano-volumetriche, restando fermo e inderogabile l'indice di fabbricabilità territoriale, possono essere prese in considerazione altezze edilizie differenti da quelle previste dalla normativa di zona, sempre che siano giustificate da esigenze di composizione architettonica e di inserimento nell'ambiente.

In conformità a quanto previsto con le leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

Art. 24

Apertura di nuove strade

Quando uno o più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata aperta al traffico veicolare, devono

presentare al comune il relativo progetto ed ottenere l'approvazione dalla quale risulti l'obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione, allo scolo delle acque, alla pavimentazione, alla manutenzione, alla illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali. La larghezza della sede stradale non potrà essere inferiore a mt. 10 ivi compresi i marciapiedi che dovrebbero essere posti su entrambi i lati per la larghezza di almeno mt. 1,00 ciascuno; da questa norma come quella del comma successivo, sono escluse solo le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici quando la lunghezza non superi i mt. 50,00.

Le case e le costruzioni lungo le strade private aperte al pubblico passaggio sono soggette alle disposizioni del presente regolamento, precisamente come se prospettassero su una via pubblica.

La definizione e l'approvazione delle predette caratteristiche della strada privata ha carattere tassativamente preliminare rispetto all'accoglimento della richiesta di concessione per un qualsiasi fabbricato che sia servito dalla strada stessa.

Art. 25

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o di sostanze pericolose, al ricovero di animali, ecc., è necessaria l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso e previo collaudo statico.

Art. 26

Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è rilasciata dal Sindaco dietro apposita domanda, in carta da bollo, successivamente all'ultimazione dei lavori e del collaudo statico.

Entro i 60 giorni dalla data di ricevimento dalla domanda l'Amministrazione Comunale (Ufficio Tecnico ed Ufficiale Sanitario ognuno per le sue competenze) è tenuta ad effettuare le visite di controllo.

Entro i successivi 30 giorni l'Amministrazione Comunale rilascerà l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, se non sussistano impedimenti e se saranno stati versati i diritti comunali e le tasse prescritte.

T I T O L O I I

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 27

Classificazione dei locali

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza e l'attività delle persone.

A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine, camere da letto in edifici di abitazione individuale e collettiva;

- Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;

- Laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

- parti di garages non destinati al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

S.1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva e nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 - scale che collegano più di due piani;

- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 ml. di lunghezza;

- magazzini e depositi in genere;

- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento o di scarsa sorveglianza;

- garages di solo posteggio;

- lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 - disimpegni inferiori a 10 mq.;

- ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

- vani scala colleganti solo due piani;

- Salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione edilizia.

Art. 28

Caratteristiche dei locali

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento deve essere non inferiore ad 1/8.

Le dimensioni minime dei locali sono:

- lineari planimetriche ml. 2,10;
- superficiali mq. 9,00 (ad eccezione di quelli destinati a negozio di mq. 30,00);
- cubiche mc. 27,00.

L'altezza minima dei locali di categoria A.1, senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70 netta;

per la categoria A.2 deve essere pari ad almeno metri 3,20.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,40.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di mt. 2,30, eccezione fatta per i locali destinati a cantina o garages, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt. 2,00.

Cantine e garages la cui altezza utile sia superiore a ml. 2,50 sono considerati di cat. A per l'osservanza di indici volumetrici posti dal P.R.G..

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificamente attribuiti.

I locali di categoria S.3 possono essere senza aria e luce diretta.

Art. 29

Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione, che devono aerare soltanto locali di cat. S; aperte in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale.

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da esse serviti.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edifici e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 30

Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di metri 2,00 per i locali di cat. A.

Art. 31

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A1, A2 ed S1.

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

Art. 32

Piani seminterrati

Eventuali locali, il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A2 purché:

- l'altezza netta sia non inferiore a ml. 3,00;
- la quota del soffitto sia in media ml. 1,20 più alta della quota del marciapiede;
- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad 1/3 della sua altezza;
- il pavimento posi su un vespaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nella zona storica, e sotto particolari

condizioni da stabilire caso per caso, e sempre previo parere della Commissione Edilizia.

Art. 33

Sottotetti

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m. 2,00, lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizioni che l'altezza media sia non inferiore ai metri 2,70 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici (vani comando ascensori-lavanderie-stenditoi, ecc.), la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopraelencate.

Art. 34

Fabbricati rurali

I fabbricati rurali debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto riguarda gli accessori quali ricoveri per gli animali (fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione).

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 6,00 (sei).

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. 34/bis

Recinzioni

Sono ammesse recinzioni in zone urbane ed agricole che abbiano il manufatto murario di altezza non superiore a mt.1,50. Per recinzioni di altezza superiore la parte eccedente mt.1,50 potrà essere realizzata con manufatti non continui. Le stesse recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza non inferiore a mt.1,50 dal ciglio bitumato o dal limite del selciato.

CAPO II - PARAMETRI EDILIZI

Art. 35 (vedi mod. Del CC n. 31 del 12.05.1998)

Parametri edilizi

SU = superficie utile: la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione delle scale e vani ascensori, delle autorimesse (nella misura non superiore ad 1 mq/20 mc), delle cantine interrato e seminterrate per almeno la metà dell'altezza, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, etc.), dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati per meno di 1 mt. di profondità.

SC = superficie coperta¹: per superficie coperta si intende l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, escluse le parti aggettanti, balconi, pensiline, sporti di gronda e portici anche se di uso non pubblico.

HF = altezza delle fronti¹: ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascun fronte del fabbricato va misurata dal piano di posa dell'edificio alla linea di gronda; il piano di posa dell'edificio coincide con il piano naturale di campagna, salvo che questo sia inclinato, ovvero presenti livelli diversi.

In tal caso il piano di posa è da rapportare alla media delle misure dei vari punti del piano naturale lungo il perimetro esterno della costruzione. Non dovrà tenersi conto della maggiore altezza apparente, se il piano di posa è stato realizzato con sbancamento a livello inferiore alla media anzidetta. Nel caso di

¹ Comma modificato ed integrato con delibera di C.C. n. 374/85 e delibera di C.C. n. 25/90, resa esecutiva con D.P.A.P.S. pubblicato sul B.U.R. Campania il 22/07/1991, n. 32.

terreno in declivio con pendenza naturale superiore al 10% o terreni sottostanti alla sede stradale di almeno mt. 2,00, può essere consentita un'altezza delle fronti superiore al 20% dell'altezza max, fermo restando la distanza dai confini $d = H/2$.

H = altezza del fabbricato: media delle altezze delle varie fronti.

V = volume¹: la somma dei prodotti delle superfici utili lorde di tutti i piani, ad esclusione del solo piano terra, interrato, seminterrato o non, da destinarsi ad autorimessa, cantine e locali servizi in genere, purché, l'altezza utile del piano non superi i mt. 2,40.

Indice di fabbricabilità territoriale - È il rapporto (mc/mq) tra volume realizzabile in una zona dello strumento urbanistico vigente e la "superficie territoriale" che è la superficie della "zona" al netto delle superfici bagnate e delle aree soggette a vincolo.

Indice di fabbricabilità fondiaria - È il rapporto (mc/mq) tra volume realizzabile e la "superficie fondiaria" che è l'area da edificare al netto delle strade private, pubbliche o di uso pubblico esistenti o di progetto.

Superficie minima di intervento - È la superficie minima richiesta dalla norma delle diverse zone per gli interventi preventivi o diretti.

Superficie minima del lotto - Ove stabilito, è la superficie richiesta per l'edificazione.

1

Ic = Indice di copertura¹: È il rapporto tra la superficie coperta di un fabbricato e la superficie fondiaria del lotto.

Distacco tra edifici¹: La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, compresi i balconi, aperti e chiusi, ma esclusi i cornicioni e le gronde sporgenti.

Distacco tra i confini¹: È la distanza minima tra la proiezione del fabbricato e la linea di confine del lotto, ad esclusione di cornicioni, scale scoperte, balconi ed aggetti minori o uguali a 1,50 mt. e dei corpi di fabbrica interrati o emergenti dal piano di campagna di non oltre mt. 1,00.

Accessori: Ove consentiti, sono i corpi prevalentemente a servizio dell'edificio principale.

Lunghezza delle fronti: È la lunghezza delle proiezioni di una fronte continua anche se ad andamento spezzato o mistilineo.

Spazi interni agli edifici: Sono quelli scoperti circondati da manufatti edilizi per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro e sono così di seguito classificati:

a)- corte: lo spazio delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete contrapposta, con un minimo assoluto di m. 25,00.

b)- cortile: lo spazio interno delimitato da uno o più fabbricati nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la perimetrano.

¹
¹
¹

- c)- patio: spazio interno di un edificio ad un solo piano o quello dell'ultimo di un edificio multipiano con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- d)- chiostrina: lo spazio interno di una superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti e con normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.
- e)- ciglio stradale: è la linea esterna della banchina o cunetta o del marciapiede, nel caso che sia area pubblica.

Indice di piantumazione: ove previsto, indica il numero di piante di alto fusto per ettaro.

CAPO III - PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 36

Salubrità del terreno

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 37

Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo.

I locali di cat. A.1 ed S.1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno m. 0,50 di spessore tra il terreno battuto e il pavimento.

Per i locali a piano terra di categoria A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 32.

In presenza di falde freatiche superficiali ed in genere in caso di terreni umidi, il piano di calpestio a piano terra per i locali di cat. A.1, A.2 ed S.1 si deve trovare ad una quota non inferiore ad 1 metro al di sopra della quota del marciapiede perimetrale o del terreno circostante l'edificio. In tal caso il pavimento deve poggiare su solaio.

I pavimenti a piano terra dei locali di cat. A.1, A.2 ed S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

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

Art. 38

Isolamento termico

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della categoria A ed S.1, devono avere una coibenza pari ad un coefficiente di trasmissione $K = 1,4$.

Anche i tratti di soffitto e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza con $K=1,4$.

Le pareti divisorie tra diversi appartamenti devono avere una coibenza con $K = 2,2$.

Art. 39

Isolamento Fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a)- solai: (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi.

I solai devono essere costruiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 hz.

b)- pareti interne (tramezzi): le pareti divisorie fra appartamenti e quelle fra appartamenti e locali di uso comune (androni,

scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento fra 100 e 3000 Hz.

Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per la stessa frequenza.

c)- pareti esterne: per gli edifici fronteggianti strade e piazze, i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze da 100 a 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore dei vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere la attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto con esse.

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, ad attuarsi nella

costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 40

Cucine in nicchia

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc.15, purché, aprentesi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40 e purché, non esista parete, infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. Di sezione.

Art. 41

Fognature

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazione munita di sifoni ispezionali a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura con acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, distanti almeno 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di pozzi perdenti oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna.

Queste non dovranno mai essere su suolo stradale o pubblico.

L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune.

Art. 42

Servizi igienici

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di W.C., bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno a chiusura idraulica.

È prescritta almeno una canna fumaria.

Negli uffici, negozi, laboratori, ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

In tal caso detti servizi devono essere divisi per sesso.

I W.C., inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 43

Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi di laboratori d'Igiene competenti e l'uso deve essere costruito a regola d'arte e conforme alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai metri venti rispetto alla quota più bassa del marciapiede perimetrale o del terreno circostante devono essere dotati di apparecchio di sollevamento acqua (autoclave), anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 44

Camere oscure - Impianti termici

Camere oscure e laboratori scientifici e garages a più posti-macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

Art. 45

Spazi interni negli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 35/13 come "corte" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 35/13 come "cortile" possono affacciare 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 del parcheggio coperto o autorimessa in cortile è 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 perfettamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 35/13 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali, orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere nè, sporgenze, rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardini; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 46

Uso dei distacchi dai fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini parcheggio o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

CAPO IV - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 47

Copertura

Gli edifici di altezza superiore ai m. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc., devono essere in c.a.; se in materiale laterizio devono essere protetti inferiormente da soletta.

Art. 48

Scale e ascensori

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art.49

Struttura scale interne

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani.

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani, deve essere non inferiore a m. 1,10.

Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10. ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

Ogni scala in edifici sino a m. 30,00 di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da m. 17,00 a 30,00 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

Sono consentite scale interne "a pozzo" solo in edifici di altezza non superiore ai m. 14,00.

Scale, ascensori e bocche da incendio in edifici alti

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24,00 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni da una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a m. 30,00, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta.

In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 51

Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura.

In questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Le canne fumarie esterne, devono essere rivestite in muratura con particolare cura dell'aspetto architettonico.

Art. 52

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa - impianti elettrici - garages - depositi di materiale infiammabile, sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO V - PRESCRIZIONI VARIE

Art. 53

Decoro generale

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente e provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Art. 54

Manutenzione

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare la esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia può richiedere rimozioni, ripristini, o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In casi di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 55

Arredo Urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio 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 essere, inoltre, dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È 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 casi di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, 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 proprie spese e responsabilità.

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o 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 e 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 e debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà 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 nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che si riterrà opportuno 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 scendano 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 n, alla libertà del transito visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti, o 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, dalla Sovrintendenza 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 e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 56

Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici

Il Comune per ragione di pubblico interesse ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso venissero distrutti o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 57

Uscite dalle autorimesse e rampe

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

Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuola, cinema, ecc.), e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml., misurata fra gli stipiti più vicini.

In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno ml. 3,50 di lunghezza.

Art. 58

Zoccolature

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

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 59

Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a cm. 10 può essere ammesso sotto la quota di ml. 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede rialzato, purché, tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1,20 e purché, non superino la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti è di m. 4,50.

Art. 60

Intercapedine

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché, dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di areazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono

avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 32.

Art. 61

Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, la parte basamentale dei quali, da realizzare con materiale indeformabile, deve immettersi in pozzetti di raccolta a sifone, collegati alla rete di fognatura.

Art. 62

Recinzioni (vedi anche art.34/bis)

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

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

Art. 63

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico, ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo per i lati di aree cortilizie, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parte di edifici posta ad una quota inferiore con dislivello maggiore di cm. 50.

Art. 64

Zone verdi, parchi

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati, e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

Art. 65

Depositi di materiale

I depositi di materiali non temporanei, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici, sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene o per la incolumità pubblica e privata.

Art. 66

Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente dal fatto che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno di questo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

Art. 67

Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza.

CAPO VI - CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 68

Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e dai suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i

vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 69

Norme particolari

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardini, centrali termiche, lavanderie, ecc., a completamento di edifici esistenti, viene concessa se tali manufatti costituiscono valida soluzione architettonica sull'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purché, tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esiste la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 70

Aree scoperte

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberatura di alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc..

Devono essere provviste anche di adeguata illuminazione artificiale ove esse siano accessibili liberamente al pubblico.

Art. 71

Protezione dell'ambiente

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, linea, di colore, di materiali.

CAPO VII EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 72

Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc., sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 73

Locali per allevamento e ricovero di animali.

I locali per l'allevamento e il ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle previsioni del P.R.G. e sottostanno, oltre alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle Leggi particolari relative.

Art. 74

Impianti di lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità delle disposizioni del citato Testo Unico od alle previsioni del P.R.G. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

T I T O L O I I I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 75

Deroghe

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n.1357.

Art. 76

Adeguamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 77

Controlli e repressioni abusivi

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n° 1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del

Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, riservandosi di adottare i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro trenta giorni della notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificati i provvedimenti definitivi.

Per lavori iniziati senza la concessione edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può previo diffida e sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore o dei contravventori, senza pregiudizio dell'azione penale nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici, che, a norma dell' art. 29 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è competente ad accertare se dette opere non siano in contrasto con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale e del presente Regolamento Edilizio.

Art. 78

Sanzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento edilizio vengono applicate ai termini degli artt. 107 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3 marzo 1934, n. 383.

L'inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulla Legge Sanitaria 27 luglio 1934, n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, dall'art. 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, sostituito dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967, n. 765, per tutte le altre infrazioni si fa riferimento alla vigente normativa urbanistica.

Fatte salve le sanzioni previste dalle leggi urbanistiche vigenti, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41/ter della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di altri Enti pubblici.

Art. 79

Entrata in vigore del regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la prescritta pubblicazione di gg. 15 consecutivi all'Albo pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 80

Opere già autorizzate

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento non sono soggette alle nuove disposizioni, purché, l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della concessione rilasciata e le opere vengono ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art. 81

Occupazione di suolo pubblico

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate, ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 82

Depositi non temporanei di materiali nelle zone residenziali

I depositi di materiale accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della visibilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 (due) anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 83

Canne fumarie

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite, se possibile) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 84

Antenne Radio e T.V.

Negli edifici esistenti sulla cui copertura sono installate più di due antenne per radio o per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data in vigore del presente Regolamento.

Art. 85

Le autorimesse private, le lavanderie, e gli altri impianti o costruzioni esistenti indicati ai precedenti art. 72, 73, 74 non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 86

Le norme del presente Regolamento non si applicano alle richieste di concessione già presentate al Comune e debitamente numerate e protocollate.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo 1 - Oggetto del regolamento

Art. 1 - Oggetto del regolamento..... pag. 1

Capo 2 - Richiesta di concessione edilizia - pareri

Art. 2 - Opere soggette a concessione.....pag. 2

- Opere soggette ad autorizzazione..... "

- Opere e lavori eseguibili senza concessione
o autorizzazione..... "

Art. 3 - Opere non soggette ad autorizzazione..... "

Art. 4 - Domanda di concessione edilizia..... "

Art. 5 - Allegati a corredo della domanda..... "

Art. 6 - Procedura per la presentazione della domanda... "

Art. 7 - Procedura per l'esame dei progetti e pareri.... "

Capo 3 - Commissione Edilizia e determinazione del Sindaco

Art. 8 - Commissione Edilizia. Composizione.....	pag. 13
Art. 9 - Compiti della Commissione Edilizia.....	" 15
Art. 10 - Adunanza della Commissione Edilizia.....	" 16
Art. 11 - Determinazione del Sindaco sulla domanda.....	" 17
Art. 12 - Titolare della concessione edilizia e variazioni.....	" 19
Art. 13 - Effetti della concessione edilizia.....	" 19
Art. 14 - Validità, decadenza e revoca della concessione edilizia.....	" 19
Art. 15 - Varianti del progetto.....	" 20
Capo 4 - Esecuzione della concessione.	
Art. 16 - Inizio dei lavori.Punti di linea e di livello..	pag. 21
Art. 17 - Direttore dei lavori e costruttore.....	" 22
Art. 18 - Ordine di cantiere.....	" 22
Art. 19 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico.....	" 23
Art. 20 - Richiesta di visite e controllo.....	" 24
Art. 21 - Norme particolari per cantieri edilizi.....	" 24

Capo 5 - Autorizzazioni.

Art. 22 - Lottizzazioni.....	pag. 25
Art. 23 - Approvazione convenzione.....	" 28
Art. 24 - Apertura di nuove strade.....	" 28
Art. 25 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.....	" 29
Art. 26 - Domanda di procedura per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.....	" 30

TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO,
DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Capo 1 - Elementi di abitabilità.

Art. 27 - Classificazione dei locali.....	pag. 31
Art. 28 - Caratteristiche dei locali.....	" 33
Art. 29 - Impianti speciali.....	" 34
Art. 30 - Soffitti inclinati.....	" 35
Art. 31 - Classificazione dei piani.....	" 36
Art. 32 - Piani seminterrati.....	" 36

Art. 33 - Sottotetti.....	"	37
Art. 34 - Fabbricati rurali.....	pag.	37
Art. 34/bis - Recinzioni.....	"	38
Capo 2 - Parametri edilizi.		
Art. 35 - Parametri edilizi.....	pag.	39
Capo 3 - Prescrizioni igienico-edilizie.		
Art. 36 - Salubrità del terreno.....	pag.	42
Art. 37 - Isolamento dall'umidità.....	"	43
Art. 38 - Isolamento termico.....	"	44
Art. 39 - Isolamento fonico.....	"	44
Art. 40 - Cucine in nicchia.....	"	46
Art. 41 - Fognature.....	"	46
Art. 42 - Servizi igienici.....	"	47
Art. 43 - Rifornimento idrico e impianti di sollevamento acqua.....	"	47
Art. 44 - Camere oscure. Impianti termici.....	"	48

Art. 45 - Spazi interni agli edifici..... " 49

Art. 46 Uso dei distacchi tra fabbricati..... " 50

Capo 4 - Prescrizioni antincendio.

Art. 47 - Copertura.....pag. 50

Art. 48 - Scale e ascensori..... " 50

Art. 49 - Struttura scale interne..... " 51

Art. 50 - Scale, ascensori e bocche da incendio
in edifici alti..... " 52

Art. 51 - Canne fumarie..... " 52

Art. 52 - Rinvio a leggi particolari..... " 53

Capo 5 - Prescrizioni varie.

Art. 53 - Decoro generale.....pag. 53

Art. 54 - Manutenzione..... " 54

Art. 55 - Arredo urbano..... " 54

Art. 56 - Indicatori ed apparecchi relativi a
servizi pubblici..... " 57

Art. 57 - Uscite dalle autorimesse e rampe..... " 57

Art. 58 - Zoccolature.....	"	58
Art. 59 - Elementi aggettanti.....	"	58
Art. 60 - Intercapedine.....	"	58
Art. 61 - Coperture.....	"	59
Art. 62 - Recinzioni.....	"	59
Art. 63 - Marciapiedi e porticati.....	"	60
Art. 64 - Zone verdi, parchi.....	"	60
Art. 65 - Depositi di materiale.....	"	60
Art. 66 - Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani.....	"	61
Art. 67 - Cassette per corrispondenza.....	"	61

Capo 6 - Caratteristiche di urbanizzazione.

Art. 68 - Norme generali.....	pag.	61
Art. 69 - Norme particolari.....	"	62
Art. 70 - Aree scoperte.....	"	62
Art. 71 - Protezione dell'ambiente.....	"	63

Capo 7 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari.

Art. 72 - Edifici ed ambienti con destinazioni
particolari.....pag. 63

Art. 73 - Locali per allevamento e ricovero di animali.. " 64

Art. 74 - Impianti per lavorazioni insalubri..... " 64

TITOLO III - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.

Capo 1 - Disposizioni finali.

Art. 75 - Deroghe.....pag. 65

Art. 76 - Adeguamento delle costruzioni preesistenti... " 65

Art. 77 - Controlli e repressioni abusivi..... " 65

Art. 78 - Sanzioni..... " 67

Art. 79 - Entrata in vigore del Regolamento..... " 67

Capo 2 - Disposizioni transitorie.

Art. 80 - Opere già autorizzate.....pag. 68

Art. 81 - Occupazione di suolo pubblico..... " 68

Art. 82 - Depositi non temporanei di materiali

nelle zone residenziali.....	"	68
Art. 83 - Canne fumarie.....	"	69
Art. 84 - Antenne radio e T.V.	"	69
Art. 85 - Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie.....	"	69
Art. 86 - Mancata applicazione norme del presente Regolamento.....	"	69