

COMUNE di BRUSCIANO

Provincia di Napoli

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo 1 - Generalita'

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio

Art. 3 - Facolta' di deroga

Titolo 2

- Indici e parametri

Art. 4 - Definizione di indici e parametri

Titolo 3 - Commissione Edilizia

Capo I - Composizione e attribuzioni

Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia

Art. 6 - Compiti della Commissione Edilizia

Capo II - Funzionamento della Commissione Edilizia

Art. 7 - Adunanza della Commissione Edilizia

Art. 8 - Determinazioni del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale

Art. 9 - Concessione Edilizia

Art. 10 - Effetti della Concessione

Art. 11 - Validita' e decadenza della Concessione

Art. 12 - Varianti al progetto

Titolo 4 - Concessione per l'attuazione di interventi di trasformazione del territorio

Capo I - Concessioni edilizie

Art. 13 - Opere soggette a concessione

- Art. 14 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 15 - Opere subordinate alla denuncia di inizio attività
- Art. 15.1 – Opere interne
- Art. 15 - bis - Sanzioni per inosservanza delle norme di cui all' art. 15
- Art. 15 - ter - Casi in cui non é richiesto il parere della Commissione Edilizia
- Art. 16 - Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 17 - Domande di concessione e autorizzazione
- Art. 18 - Documentazione a corredo delle domande
- Art. 19 - Allegati tecnici a corredo delle domande
- Art. 20 - Autorizzazioni e concessioni speciali
- Art. 21 - Presentazione delle domande e delle denunce di inizio attività
- Art. 22 - Iter delle domande di concessione
- Art. 23 - Iter delle domande di autorizzazione
- Art. 23 - bis - Iter delle denunce di inizio attività

Capo II - Attivita' urbanistica privata

- Art. 24 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo
- Art. 25 - Allegati tecnici a corredo delle domande
- Art. 26 - Compilazione di ufficio dei progetti di lottizzazione
- Art. 27 - Piani di recupero di iniziativa dei privati
- Art. 28 - Allegati tecnici a corredo dei Piani di recupero
- Art. 29 - Autorizzazione delle attivita' urbanistiche di iniziativa privata
- Art. 30 - Proposta di convenzione
- Art. 31 - Concessione nelle lottizzazioni e nei piani di recupero
- Art. 32 - Cessione delle aree
- Art. 33 - Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento
- Art. 34 - Penalita' per inadempienza della convenzione

Titolo 5 - Esecuzione dei lavori

Capo I - Inizio dei lavori

- Art. 35 - Responsabilita' dell'esecuzione dei lavori
- Art. 36 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica
- Art. 37 - Inizio dei lavori – Capisaldi
- Art. 38 - Direttore dei lavori e costruttore

po II - Conduzione dei lavori

- Art. 39 - Installazione del cantiere
- Art. 40 - Tutela della pubblica incolumita'
- Art. 41 - Responsabilita' della tenuta del cantiere
- Art. 42 - Occupazione temporanea del suolo pubblico
- Art. 43 - Scavi
- Art. 44 - Demolizioni
- Art. 45 - Rinvenimenti e scoperte

Capo III - Controllo ed ultimazione dei lavori

- Art. 46 - Controllo sull'esecuzione dei lavori
- Art. 47 - Vigilanza dei lavori
- Art. 48 - Contravvenzioni
- Art. 49 - Provvedimenti e sanzioni
- Art. 50 - Apposizione dei numeri civici
- Art. 51 - Termine dei lavori - Permesso di abitabilita' o agibilita'

Titolo 6 - Progettazione degli edifici

Capo I - Stabilita' degli edifici

- Art. 52 - Norme generali di sicurezza
- Art. 53 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni
- Art. 54 - Murature
- Art. 55 - Solai, coperture e balconi

Capo II - Requisiti degli edifici

- Art. 56 - Dimensioni e dotazione minima degli alloggi
- Art. 57 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio
- Art. 58 - Servizi igienici
- Art. 59 - Scale
- Art. 60 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti
- Art. 61 - Accesso dei minorati fisici alle costruzioni
- Art. 62 - Alloggi collettivi
- Art. 63 - Locali ad uso commerciale
- Art. 64 - Depositi, magazzini e laboratori artigiani
- Art. 65 - Parcheggi privati

Capo III - Estetica degli edifici

- Art. 66 - Decoro degli edifici
- Art. 67 - Intonacatura e tinteggiatura
- Art. 68 - Manutenzione dei prospetti
- Art. 68 - bis - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali
- Art. 69 - Insegne, mostre e vetrine
- Art. 70 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate
- Art. 71 - Chioschi e cartelloni pubblicitari
- Art. 72 - Servitu' pubbliche
- Art. 73 - Elementi in aggetto
- Art. 74 - Coperture, balconi e pensiline
- Art. 75 - Porticati e marciapiedi
- Art. 76 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni
- Art. 77 - Elementi di arredo urbano
- Art. 77 - bis - Strade private

Titolo 7 - Edifici speciali

Capo I - Edifici rurali

- Art. 78 - Norme generali
- Art. 79 - Locali di abitazione nelle case rurali
- Art. 80 - Servizi igienici nelle case rurali
- Art. 81 - Edifici per il ricovero degli animali
- Art. 82 - Letamai e serre di coltura

Capo II - Altri edifici speciali

- Art. 83 - Norme generali
- Art. 84 - Norme antincendio per edifici speciali
- Art. 85 - Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi
- Art. 86 - Altri scarichi industriali
- Art. 87 - Scarichi di vapori e di gas
- Art. 88 - Attivita' produttive moleste
- Art. 89 - Serbatoi di carburanti e di oli combustibili

Titolo 8 - Norme igieniche e tecniche

Capo I - Requisiti igienici

- Art. 90 - Impianti igienici interni
- Art. 91 - Acqua potabile
- Art. 92 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile
- Art. 93 - Raccolta dei rifiuti domestici
- Art. 94 - Salubrità del terreno
- Art. 95 - Fogne private
- Art. 96 - Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri
- Art. 96 bis -

Capo II - Requisiti tecnici

- Art. 97 - Norme tecnologiche
- Art. 98 - Requisiti termici
- Art. 99 - Aerazione e illuminazione dei locali
- Art. 100 - Requisiti acustici
- Art. 101 - Requisiti relativi alla impermeabilità e alla secchezza
- Art. 102 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 103 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 104 - Prescrizioni antincendio

Capo III - Impianti tecnologici

- Art. 105 - Requisiti dei servizi tecnologici
- Art. 106 - Condotture di gas ed elettriche - Bombole di G.P.L.
- Art. 107 - Antenne televisive
- Art. 108 - Impianti di riscaldamento
- Art. 109 - Cappe e camini

Titolo 9 - Norme transitorie e finali

- Art. 110 - Adeguamento degli edifici non regolamentari
- Art. 111 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto
- Art. 112 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate
- Art. 113 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- Art. 114 - Abolizione del precedente Regolamento
- Art. 115 - Varianti al Regolamento Edilizio

* N.B. in neretto sono indicate le modifiche apportate a seguito dell'esame delle osservazioni; con un diverso carattere sono indicate le prescrizioni introdotte dall'Amministrazione Provinciale in sede di approvazione.

TITOLO 1 - GENERALITA'

Art. 1 - Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio contiene le norme che disciplinano l'attività edilizia nel territorio comunale.

Il presente Regolamento fa riferimento alla pianificazione urbanistica generale localmente vigente.

Spetta all'Amministrazione Comunale, che si avvarrà in ciò dei propri organi amministrativi, tecnici e consultivi, esercitare tale disciplina secondo i poteri ad essa attribuiti dalle leggi.

Art. 2 - Osservanza del Regolamento Edilizio

Ai sensi e per gli effetti della legislazione vigente, il titolare della concessione o altro titolo abilitativo, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività o comunicazione di cui all'art. 26 della L. 47/85.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento Edilizio, si richiamano le leggi urbanistiche nazionali e regionali emanate ed emanande che disciplinano la materia, nonché le prescrizioni della vigente pianificazione urbanistica generale.

Per le sanzioni amministrative e penali si fa altresì riferimento alla legislazione nazionale ed alle altre disposizioni in vigore.

Art. 3 - Facoltà di deroga

Il Sindaco ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal presente Regolamento Edilizio, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dall'art. 41 quater della legge 1150/42 o dalle leggi regionali.

TITOLO 2 - INDICI E PARAMETRI

Art. 4 - Definizione di indici e parametri

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nello strumento urbanistico generale vigente, si definiscono di seguito indici e parametri urbanistici adottati. Nel caso di eventuali discordanze tra quanto definito nella normativa d'attuazione dello strumento urbanistico e quanto definito nel presente regolamento, prevalgono le definizioni contenute nel primo.

S.T. Superficie Territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area a destinazione omogenea, non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assoggettata agli interventi urbanistici preventivi e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

S.F. Superficie Fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria si intende un'area a destinazione omogenea, nella quale lo strumento urbanistico generale si attua a mezzo d'intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Essa risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria, quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti di dimensioni non inferiori alla minima unità d'intervento.

S.U.P. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade carrabili e pedonali e spazi di sosta;
- b) spazi di parcheggio pubblico;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato primario;
- d) infrastrutture civili: rete fognaria, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono, pubblica illuminazione.

S.U.S. Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

- a) istruzione: asili nido, scuole materne, scuole d'obbligo (elementari e medie inferiori);
- b) attrezzature collettive di interesse comune: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, attrezzature religiose;
- c) spazi per il verde pubblico attrezzato sportivo ed impianti relativi e per il verde pubblico attrezzato naturale (escluso gli spazi per il verde primario).

I.T. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Dal volume vanno escluse le cubature degli edifici pubblici.

I.F. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume, in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

R.C. Rapporto di copertura (mq/mq)

Il rapporto di copertura esprime la massima superficie coperta, in relazione alla superficie fondiaria disponibile.

I.P. Indice di piantumazione (n/Ha)

Esprime il numero delle essenze arboree di alto fusto esistenti e/o da porre a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale.

S.M. Superficie minima d'intervento (mq)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. La superficie minima di intervento deve essere costituita da un unico corpo; nelle zone ove le norme dello strumento urbanistico generale consentano l'accorpamento di lotti non contigui, la superficie minima è riferita al lotto di effettiva edificazione.

V.M. Volume massimo (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme nelle diverse zone per gli interventi diretti.

I.U. Incidenza urbanizzazioni (mq/mq)

Rapporto minimo tra le aree da conferire per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie territoriale nell'attuazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

H. Altezza massima dell'edificio (m)

L'altezza massima del fabbricato, corrispondente alla differenza di quota tra il terreno sistemato ed il relativo punto più alto dell'edificio (all'estradosso dell'ultimo solaio o alla sommità del relativo parapetto pieno per edifici a copertura piana ed alla linea di colmo, per edifici a copertura inclinata, con esclusione dei soli volumi tecnici) misurata nel piano di sezione nel quale si verifica l'altezza.

N.P. Numero dei piani (n)

Il numero dei piani dell'edificio con superficie utile di calpestio al di sopra della quota più bassa del terreno sistemato intorno all'edificio.

V Volume (mc)

Il volume degli edifici privi di piani seminterrati, è dato dal prodotto delle superfici utili lorde dei vari piani fuori terra per le rispettive altezze, computate da calpestio a calpestio, ad eccezione dell'ultimo piano utile, la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Per gli edifici con copertura inclinata, il volume del sottotetto va computato moltiplicando la superficie utile lorda del sottotetto per la corrispondente altezza media all'intradosso della copertura.

Per gli edifici con piani seminterrati, al volume così definito va aggiunto il volume del seminterrato da calcolarsi come prodotto della superficie utile lorda del seminterrato per la relativa altezza media fuori terra.

Detta altezza media è data dal rapporto tra le superfici dei prospetti fuori terra del seminterrato e la lunghezza dei prospetti stessi.

Dal volume degli edifici vanno esclusi i volumi dei torrioni di scale, ascensori, serbatoi fuoriuscenti dalle coperture, nonché i volumi dei seminterrati e sottotetti, per la parte corrispondente alla loro superficie non classificabile quale utile.

S.C. Superficie coperta (mq)

Area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le superfici utili lorde dei piani fuori terra o seminterrati.

S.U. Superficie utile lorda (mq)

La somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali e non.

In particolare fanno parte della superficie utile lorda:

- corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti maggiore o eguale a m 1.00
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità; nonchè quelli con altezza massima in colmo eccedente i mt. **2.70**;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati;
- le pensiline e le tettoie i cui lati chiusi superino la metà del perimetro delle pensiline e tettoie stesse.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- porticati di uso pubblico e privato;
- gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
- i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità e comunque con altezza massima in colmo inferiore ai mt. **2.70 all'intradosso**;

- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a m 1.00: per altezza media va inteso il rapporto tra superficie fuori terra del seminterrato ed il suo perimetro;
- gronde, cornicioni, fregi e ornati fuoriuscenti dal piano della facciata.
- le pensiline e le tettoie non previste precedentemente

H.F. Altezza delle fronti (m)

Ai fini delle distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, le prescrizioni dello strumento urbanistico sono riferite all'altezza del prospetto dell'edificio misurata tra la quota del terreno sistemato e il corrispondente punto piu' alto dell'edificio, cosi' come indicato nella definizione della "altezza massima dell'edificio" che precede, misura da effettuarsi nel piano di sezione in cui si verifica la distanza.

D.E. Distanza fra gli edifici (m)

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali di tutte le parti dei fabbricati, esclusi gli sporti, balconi con sporgenza inferiore a ml 1,20 dal filo fabbricato, e cornicioni, valutata **ortogonalmente** da ciascun punto .

D.C. Distacco dai confini (m)

E' la distanza minima tra la proiezione del fabbricato ed il confine antistante, intesa come nel caso delle distanze tra edifici .

D.S. Distacco dal nastro stradale (m)

E' la distanza minima tra il nastro stradale, esistente o previsto, compreso il marciapiede, e l'area rappresentata dalla superficie coperta , compresa la proiezione dei balconi con sporgenza superiore a mt. 1,20.

S.I. Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Essi sono classificati nei seguenti tipi:

P *patio* - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a piu' piani, con normali libere minime dalle pareti non inferiori a m. 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.50;

C *cortile* - Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

CH *chiostrina* - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, sulla quale aprono esclusivamente luci ingredienti, e con una normale minima davanti ad ogni finestra, non inferiore a m. 2.50 .

PP *Parcheeggi privati (mq)*

La superficie dei parcheggi privati realizzati all'aperto e' data dall'area destinata alla sosta delle auto ed ai relativi spazi di manovra, al netto dei viali di accesso e delle rampe .

Per i parcheggi privati realizzati al coperto, la superficie va computata, virtualmente, in ragione di mq. 25,0 per ciascuno stallo o box effettivo.

TITOLO 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

Capo I - *Composizione e attribuzioni*

Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia e' composta:

- a) dal Sindaco o da un Amministratore Comunale da lui delegato, che la presiede;
- b) da Funzionario medico di Igiene e Sanita' Pubblica;
- c) da quattro tecnici, iscritti ai rispettivi Ordini professionali, dei quali almeno un ingegnere ed un architetto, designati dal Consiglio Comunale;

Partecipa alle adunanze il Responsabile del Procedimento di cui all'art.4 della legge 493/93 e successive modificazioni e integrazioni, o altro tecnico comunale da lui delegato, con funzioni di relatore e segretario, senza diritto di voto.
(...).

Commissari di cui alla lettera c) durano in carica quattro anni e possono essere riconfermati per una sola volta; saranno considerati decaduti se, senza giustificato motivo, risultano assenti per tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, e' dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente procedera' alla nomina del nuovo membro.

Il Presidente della Commissione Edilizia puo', quando lo ritiene opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo senza diritto di voto, persone di particolare esperienza, nonche' il Comandante provinciale dei Vigili del fuoco o suo delegato, per specifiche questioni attinenti la sicurezza.

Art. 6 - Compiti della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia, udita la relazione istruttoria approntata dal responsabile del procedimento, e' chiamata per dare parere:

- a) sull'interpretazione, nonche' su eventuali proposte di modifiche, del presente regolamento e delle norme riguardanti l'edilizia;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione;
- d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui piani urbanistici esecutivi di iniziativa sia pubblica che privata;
- e) sulle opere pubbliche nel Comune.

La Commissione esprime parere sulla legittimita' delle opere proposte, sul loro valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle stesse, nel rispetto dell'espressione progettuale, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato.

Essa può indicare le eventuali modifiche che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento, motivandole per iscritto.

Quando la Commissione Edilizia ritiene di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame, dovrà indicarne il motivo per iscritto.

Capo II - Funzionamento della Commissione Edilizia

Art. 7 - Adunanza della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario al fine di esaurire l'esame delle domande di concessione, entro un tempo utile tale da garantire il rispetto dei termini previsti dall'art.4 della legge 493/93.

I progetti in esame della Commissione Edilizia devono essere accompagnati da una dettagliata relazione redatta dal Responsabile del Procedimento contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e la valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri tra i quali il Presidente ed almeno un tecnico.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo di cui fa parte il Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, 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 alla esecuzione dei quali siano comunque interessati; della osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere le motivazioni, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati da tutti i presenti.

Del parere della Commissione, il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Esaminato dalla Commissione Edilizia" completando con la data e la firma del Presidente.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione di concessione, che è riservata unicamente all'Autorità Comunale.

Art. 8 - Determinazioni del Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale sulla domanda.

Il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini

di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalita', indicando il termine per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

L'eventuale diniego della concessione sara' motivato .

L'eventuale dissenso del Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovra' essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione.

In ogni caso la determinazione del Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 75 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o di quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti.

L'avvenuta concessione viene notificata al richiedente, corredata di una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune .

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo Pretorio del Comune con la specificazione del titolare e della localita' nella quale l'intervento deve essere eseguito.

Chiunque puo' prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio dell'autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti .

Art. 9 - Concessione Edilizia

Il rilascio della Concessione Edilizia in zone ove non si sia proceduto ad intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, e' subordinato all'assunzione degli eventuali oneri determinati in base alla legge 10/77 e successive integrazioni regionali e deliberati dall'Amministrazione Comunale.

Il rilascio della Concessione nelle zone oggetto di intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata, e' subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno, da trascrivere con apposita convenzione, di eseguire tali opere contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione.

La concessione, invece, non puo' essere subordinata all'esistenza di opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione e' subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale delle ricevute attestanti l'avvenuto pagamento degli oneri di cui alla legge 10/77, se previsti.

Art. 10 - Effetti della concessione

Qualsiasi concessione o autorizzazione ad intervenire sul territorio comunale costituisce solo presunzione della rispondenza delle opere approvate alle leggi e regolamenti vigenti, nonché alle reali dimensioni e condizioni dell'area di intervento.

Essa non esonera il proprietario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti vigenti, sotto la sua esclusiva responsabilità, anche nel riguardo dei diritti dei terzi.

L'Amministrazione Comunale declina ogni responsabilità per danni o lesioni di diritti che dovessero derivare dalla concessione.

La concessione è data dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della legge n. 1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del rilascio.

Per le opere pubbliche da eseguirsi dalle amministrazioni statali o insistenti su aree demaniali nonché quelle di interesse statale da realizzarsi da Enti istituzionalmente competenti, l'accertamento di conformità alle prescrizioni delle norme dei piani urbanistici edilizi, salvo per le opere destinate alla difesa militare, è fatta dallo Stato d'intesa con la Regione interessata.

In caso di trasferimento di proprietà durante il termine di validità della stessa, il nuovo proprietario ha l'obbligo di chiedere al Sindaco il cambiamento di intestazione.

Art. 11 - Validità e decadenza della concessione

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, a partire dalla data di notifica del rilascio della concessione, e il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni dall'effettivo inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può essere concesso in relazione alla complessità delle opere.

La concessione ad edificare decade:

- 1) quando risultino superati i limiti per l'inizio e l'ultimazione delle opere;
- 2) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta della concessione;
- 3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva autorizzazione;
- 4) 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 la prescritta comunicazione al Comune.

Una volta accertata l'infrazione, il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale notifica all'interessato l'ordine di sospendere i lavori nonché la contestazione dell'infrazione che ha dato luogo alla revoca e le sanzioni a carico.

Il titolare della concessione, qualora intenda riprendere i lavori, dovrà chiedere al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale un rinnovo dell'atto di concessione.

Art. 12 - Varianti al progetto

Qualora si manifesti l'esigenza di varianti di qualsiasi natura al progetto approvato fatte salve le fattispecie previste e disciplinate dall'art.15 della legge 47/85, per la quale l'approvazione deve essere richiesta prima dell'ultimazione dei lavori, nonché quella prevista dal comma 7 lettera g , dell'art. 4 della legge 493/93, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario, inclusi eventuali oneri aggiuntivi. Il nuovo progetto potrà essere sottoposto alla Commissione Edilizia nella prima riunione utile. La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera .

Resta stabilito che con la determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

TITOLO 4 - CONCESSIONI PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Capo I - Concessioni edilizie

Art. 13 - Opere soggette a concessione

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare o modificare quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita concessione al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) piani di recupero di iniziativa privata;
- c) opere di urbanizzazione, come nuove strade, parcheggi;
- d) nuove costruzioni;
- e) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali, pure se eseguite con elementi mobili o prefabbricati;
- f) interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica come definiti dalla L. 457/78;
- g) modifiche di destinazioni d'uso, anche parziali, di edifici e aree libere che comportino opere edilizie;
- h) installazione di chioschi, case mobili, roulotte e simili, quando siano collegati stabilmente al terreno e abbiano carattere di insediamento continuativo;
- i) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, qualora eccedano l'altezza di 1,50 m;
- l) qualsiasi intervento di realizzazione e trasformazione di locali destinati ad uso pubblico;
- m) qualsiasi intervento concernente edifici o aree di interesse storico-artistico, vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939 ;
- n) cappelle, edicole, monumenti funerari;

Art. 14 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggetti ad autorizzazione comunale:

- a) interventi di manutenzione ordinaria che comportano modifiche dei prospetti degli edifici;
- b) costruzione, ripristino, modifica di recinzioni prospicienti spazi d'uso pubblico;
- c) costruzione di tettoie e pensiline a carattere provvisorio;
- d) aperture e/o modifiche di accessi sulle aree pubbliche;
- e) costruzione di vetrine, apposizione di mostre, cartelli, tabelloni pubblicitari ; nel rispetto di quanto fissato dal Regolamento Comunale, di cui all'art.3 del D.Lgs. 15.11.1993 n. 507.
- f) costruzione di ascensori e montacarichi, previa osservanza dei regolamenti specifici;

- g) formazione o modifica di giardini privati e sistemazione di spazi privati visibili da spazi pubblici;
- h) posa in opera di serbatoi di carburante, ad esclusione degli impianti di distribuzione, di cabine elettriche, telefoniche e simili .

Art. 15 - Opere subordinate alla denuncia di inizio attività

“Per le opere elencate all’art.4, comma 7 del D.L. 05.10.1993. n.398.convertito con L. 04.12.1993 n. 493. è facoltà dell’interessato presentare al Comune denuncia di inizio attività venti giorni prima dell’effettivo inizio dei lavori, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali, che asseverino la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati o adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico - sanitarie.

La comunicazione di cui al primo comma deve essere corredata dalla dichiarazione di accettazione dell’impresa a cui si intende affidare i lavori.

Entro dieci giorni dall’ultimazione dei lavori l’interessato su conforme certificazione rilasciata dal progettista e/o dal direttore dei lavori è obbligato di comunicare al comune la data di ultimazione degli stessi. Il progettista e/o direttore dei lavori è obbligato ad emettere il certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

La denuncia ha validità di tre anni. La facoltà di cui al primo comma è data esclusivamente dove sussistono tutte le seguenti condizioni:

- a) *gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089, 29 giugno 1939 n. 1497 e 6 dicembre 1991 n.394, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all.art.1 bis del D.L. 27 giugno 1985 n. 312, convertito con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985 n. 431, o dalla legge 18 maggio 1989 n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesagistiche, ambientali, storico- artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;*
- b) *gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati”.*

“Art. 15.1- Opere interne

Per le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il presente regolamento edilizio, non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'art.2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario, che intende avvalersi della disposizione di cui all'art. 26 della legge 47/85, deve presentare al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico - sanitarie vigenti.

Tale facoltà non è esercitabile nel caso di immobili vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089. E/ o ai sensi dell'art.1, punti 1 e 2, della legge 29 giugno 1939. N. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni”.

15 bis- Sanzioni per inosservanza delle norme di cui all' art. 15

L' esecuzione di opere in assenza della o in difformità della denuncia di cui all' art. 15 o in difformità dagli strumenti urbanistici adottati o approvati e dal regolamento edilizio vigente, nonché dalla restante normativa sullo svolgimento dell' attività edilizia, comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell' aumento del valore venale dell' immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell' attività non comporta l' applicazione delle sanzioni previste dall' articolo 20 della legge 28/2/1985, n. 47.

Art. 15 ter - Casi in cui non è richiesto il parere della commissione edilizia

Per tutti gli interventi non compresi nell'elenco del precedente art. 13, non è richiesto il parere della commissione edilizia.

Art. 16 - *Lavori eseguibili d'urgenza*

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorita' Giudiziaria e dal Corpo del VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale. Nel caso di intervento oltre a quelli provvisoriale ritenuti di assoluta urgenza, il proprietario, per l'esecuzione deve munirsi dell'atto di controllo comunale secondo tempi e modalita' previsti nel presente regolamento..

Si potranno iniziare, di propria iniziativa, lavori di assoluta urgenza per eliminare situazioni di pericolo, valutate tali da tecnico competente, fermo restando l'obbligo della domanda e l'impegno di eliminare o modificare le opere provvisoriale secondo le determinazioni dell'Autorita' Comunale.

Art. 17 - *Domande di concessione e autorizzazione*

Coloro che intendono eseguire le opere per le quali e' obbligatoria la concessione o l'autorizzazione debbono inoltrare al Sindaco la relativa domanda redatta in carta legale.

Tale domanda dovra' chiaramente contenere:

- a) generalita' e residenza del richiedente;
- b) indicazione del domicilio eletto nel Comune nel caso che il richiedente risieda in altra localita';
- c) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine o il collegio professionale di appartenenza;
- d) riferimenti catastali completi dell'area e/o dell'edificio oggetto della domanda;
- e) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitu' che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio, i vincoli di carattere storico-artistico, paesistico, archeologico;
- f) precisazione circa la zona omogenea e gli eventuali vincoli, ai sensi del vigente strumento urbanistico, in cui insiste l'area d'intervento;
- g) ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigere;
- h) l'elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda.

La domanda dovra' essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Essa dovra' essere consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere, ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, cio' nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza e cio' allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

Art. 18 - *Documentazione a corredo delle domande*

Le domande di cui al primo comma del precedente articolo, regolarmente bollate, debbono essere corredate dai seguenti documenti, in triplice copia, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e nulla osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti:

- a) certificato catastale ed estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- b) il titolo di proprieta' del lotto su cui si costruisce; in alternativa e' consentito presentare il compromesso, nel qual caso il titolo di proprieta' deve essere consegnato all'atto del ritiro della licenza, pena la decadenza della stessa;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per almeno m. 100 oltre l'area stessa;
- d) documentazione planimetrica in scala non inferiore a 1/2.000 in cui risulta l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare.

Per le zone carenti di urbanizzazione primaria deve essere documentata la previsione da parte del Comune all'attuazione di esse nel successivo triennio; in mancanza di tale previsione il richiedente della concessione dovra' impegnarsi con apposito atto all'attuazione di esse, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione;

e) una relazione tecnica descrittiva delle strutture portanti e delle qualita' dei materiali di rivestimento o di paramento esterno. La relazione indichera' anche le modalita' di sistemazione di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;

f) una tabella in cui sono riportati i seguenti dati:

- 1) superficie del lotto edificabile (A);
- 2) superficie dell'area coperta (S);
- 3) superficie totale utile lorda, per i diversi piani, con specificazione delle destinazioni d'uso sia ai sensi della regolamentazione urbanistica vigente, sia ai sensi della normativa regionale e della L. 10/77;
- 4) altezza massima del fabbricato fuori terra;
- 5) altezze fra gli intradossi dei vari solai;
- 6) volume fuori terra (V);
- 7) indice di fabbricabilita' fondiaria ($I=V/A$);
- 8) rapporto di copertura (S/A);
- 9) superficie dei parcheggi privati;

g) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per aree vincolate;

h) documentazione fotografica;

i) qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che la Amministrazione Comunale riterra' necessario per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f devono essere firmati dal progettista, che dovra' altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'Albo professionale, e controfirmati dal richiedente.

Le domande di lottizzazione e di piani di recupero d'iniziativa privata, dovranno essere corredate dalla documentazione specificata agli appositi articoli.

Per le domande di autorizzazione, salvo diversa prescrizione dell'Autorita' Comunale, possono omettersi gli allegati di cui ai punti d) ed f).

Art. 19 - *Allegati tecnici a corredo delle domande*

Costituiscono, inoltre, corredo delle domande di concessione i seguenti elaborati tecnici, anch'essi in triplice copia, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dal richiedente .

Grafici di progetto, piegati nel formato cm 21x31 :

a) Planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, le distanze e le quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle quote delle strade, fognatura, acquedotto ed altri sottoservizi.

Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.

b) Planimetrie, in rapporto normalmente non inferiore a 1/200 dove sia rappresentataq nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In esse devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circoscriventi; la sistemazione della zona non edificata (parcheggi, piazzali di scarico, deposito materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.); le recinzioni; le pavimentazioni, la rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni), gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto;

c) Disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ingombri degli apparecchi igienici;
- ubicazione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;
- i materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici, i lucernari, ecc..

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

d) Disegni, normalmente in rapporto 1/100, di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

e) Disegni, normalmente nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre.

Quando non si tratti di nuove costruzioni, l'Ufficio Tecnico Comunale puo' autorizzare, previa documentata richiesta scritta da parte del progettista, la limitazione degli elaborati tecnici a corredo delle domande a quelli sufficienti ad una corretta definizione dell'opera.

Art. 20 - *Autorizzazioni e concessioni speciali*

Alle domande di concessione e autorizzazione devono essere altresì allegati, prima dell'eventuale loro ritiro, e comunque rigorosamente prima dell'inizio dei lavori, le approvazioni o le attestazioni delle denunce agli Enti competenti, ai sensi delle vigenti leggi. In particolare:

- parere favorevole del Comando VV.FF., ove previsto, per i progetti di nuove costruzioni ovvero di radicali trasformazioni di edifici, per qualunque destinazione;
- attestazione del deposito dei progetti delle strutture portanti presso i competenti Uffici a norma delle vigenti leggi in materia;
- attestazione, da parte di tecnico abilitato, del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, della sicurezza degli impianti ai sensi della legge n. 46/90;
- attestazione, da parte di tecnico abilitato, del rispetto, sulla base di appositi elaborati progettuali da allegare, delle norme sul contenimento dei consumi energetici di cui alle leggi n. 9/91 e n. 10/91 ed al Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 412/91;
- preventivo assenso della Soprintendenza competente per i progetti delle opere da eseguire in aree o edifici sottoposti a vincolo archeologico e monumentale;
- preventivo assenso, per interventi in aree ricadenti in aree di vincolo idrogeologico, da comunicarsi, a cura del richiedente, all'Ente preposto;

Per gli edifici che devono sorgere ai margini di strade statali e provinciali, nonché per l'allacciamento di strade private alle predette strade, è necessaria alla preventiva autorizzazione dell'ANAS o dell'Amministrazione Provinciale.

Per le opere insistenti sui terreni demaniali, la domanda sarà sottoposta all'Autorità competente; dovrà comunque essere sempre richiesta da parte dei privati anche la concessione o l'autorizzazione al Sindaco.

Art. 21 - *Presentazione delle domande e delle denunce inizio attività*

Le domande di concessione o autorizzazione, e le denunce di inizio attività, vanno presentate all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli necessari, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda, della data del ricevimento e del nome del responsabile del procedimento .

Delle tre copie dei disegni presentati, una resterà negli archivi del Comune, un'altra copia, quella bollata, regolarmente timbrata e firmata dall'Amministrazione Comunale, sarà ritirata dal richiedente che la terrà, nel luogo dei lavori, a disposizione degli incaricati alla sorveglianza. La terza copia, sarà trattenuta presso il Comune a disposizione del pubblico per la durata dei lavori sino all'ultimazione degli stessi, onde consentire ai terzi di prenderne visione.

Art. 22 - *Iter delle domande di concessione*

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7/8/1990 n. 241, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'Autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 1 del presente articolo, il parere della commissione edilizia. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto, il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al detto comma 1 e a redigere una relazione scritta al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato. I casi in cui il parere della Commissione Edilizia non deve essere richiesto sono determinati dall'articolo 15 ter del presente Regolamento.

La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al detto comma 1, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma che precede, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta regionale competente il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi, nomina entro i 15 giorni successivi un Commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Il commissario ad acta non può richiedere il parere della Commissione Edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del Comune.

Art. 23 - *Iter delle domande di autorizzazione*

La domanda di rilascio di autorizzazione si considera accolta qualora non venga comunicato all'interessato il provvedimento di diniego entro 90 gg. dalla presentazione della domanda, nel caso in cui non occorre allontanare il conduttore o l'immobile non sia sottoposto a vincoli monumentali e paesistici. Nei casi su indicati è necessaria

l'autorizzazione espressa. Per gli interventi previsti dall'art.7 comma 2 del D.L. 9/82, convertito nella legge 94/82, la richiesta si intende accolta trascorsi 60 giorni dalla domanda. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale del loro inizio.

Le domande vengono esaminate dal responsabile del procedimento, il quale entro 30 gg. relaziona per iscritto al Sindaco sulla loro ammissibilità, ricorrendone i presupposti e i requisiti richiesti dalle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, compreso il presente regolamento. Il Sindaco, anche per indicazione del responsabile, può sottoporre le domande di autorizzazione al parere della Commissione Edilizia. L'autorizzazione rilasciata dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale nei tempi di cui al primo comma.

Nei casi di silenzio-assenso, sussistendone le ragioni di pubblico interesse, il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale può annullare l'atto di assenso, illegittimamente formato, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a sanare i vizi entro il termine prefissato dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale stesso. In tal caso all'interessato non spetta alcun risarcimento.

Art. 23 bis - Iter delle denunce di inizio attività

Nei casi di attività edilizia subordinata alla denuncia di inizio, entro 20 gg. dalla presentazione della denuncia, il responsabile del procedimento verifica la sussistenza dei presupposti e requisiti di legge richiesti e relaziona in merito al Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale, il quale può, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato entro 30 gg. dalla denuncia, disporre il divieto di prosecuzione dell'attività e la rimozione dei suoi effetti, salvo che, ove ciò sia possibile, l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività ed i suoi effetti, entro il termine prefissatogli dal Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale stesso.

Capo II - Attività urbanistica privata

Art. 24 - Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il proprietario, o chi ne abbia titolo, che intenda lottizzare a scopo edificatorio aree ove la normativa urbanistica lo prevede, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta legale, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenesse a più proprietari essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda dovrà contenere:

- generalità e residenze dei richiedenti;
- indicazione del progettista che dovrà essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;
- riferimenti catastali completi dell'area oggetto della domanda;
- indicazione della normativa urbanistica vigente in zona e i vincoli che eventualmente insistono sull'area di intervento.

Alla domanda andrà allegata, in cinque copie, la seguente documentazione:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale dei terreni e degli edifici inclusi nella lottizzazione;
- b) titoli di proprietà delle aree delle quali è richiesta la lottizzazione;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area stessa;
- d) relazione illustrativa del progetto che indichi le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere, funzionalità dei servizi e delle opere di urbanizzazione; la stima del costo di intervento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) tabelle dei dati di progetto nei quali devono essere indicate:
 - superficie totale e superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - superficie dei lotti edificabili e, per ogni singolo lotto ed edificio, volume, superficie coperta, altezza e superfici utili lorde per le varie destinazioni d'uso;
- f) normativa d'attuazione della lottizzazione, contenente prescrizioni sui caratteri formali delle opere, i vincoli per le aree inedificate d'uso privato e pubblico, nonché i limiti di eventuali possibilità di modifiche degli schemi planovolumetrici approvati, da richiedersi al momento del rilascio delle singole concessioni, fermo restando il limite del volume massimo e delle superfici utili specificate al punto precedente;
- g) documentazione fotografica;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione come appresso specificato;
- l) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà utile per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f, devono essere firmati dal progettista, che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale, e controfirmati dai richiedenti .

Art. 25 - Allegati tecnici a corredo delle domande di lottizzazione

Costituiscono, inoltre, corredo della domanda di lottizzazione i seguenti elaborati tecnici, anch'essi in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti .

Grafici di progetto, piegati nel formato cm 21x31, :

- a) rilievo planimetrico e altimetrico della zona da lottizzare in scala 1:500, con l'indicazione dei capisaldi planoaltimetrici di riferimento;
- b) planimetria di progetto in scala 1:500, opportunamente quotata, da cui devono risultare:
 - la rete viaria pubblica e privata;
 - la delimitazione e la superficie dei singoli lotti pubblici e privati;
 - la destinazione dei lotti pubblici a verde, a parcheggio e ad altre funzioni;
 - la sagoma planivolumetrica dei singoli edifici, con le quote relative a distanze, altezze e alle dimensioni di ciascuno;
- c) profili longitudinali e trasversali sulle strade in scala opportuna;
- d) schema planimetrico in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione

dell'energia elettrica e, eventualmente del gas per uso domestico, spazi a verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

e) lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della localita', con l'indicazione delle aree pubbliche e riservate all'uso pubblico e la loro ubicazione .

Art. 26 - *Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione*

Il Sindaco ha la facolta' di invitare i proprietari, nelle aree ove lo strumento urbanistico lo richiada, a presentare entro il termine di 180 giorni dalla richiesta un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato dal Consiglio Comunale, e' notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30 a richiesta degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo. Ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facolta' di variare il progetto di lottizzazione in conformita' delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facolta' di procedere all'espropriazione delle aree.

Si provvedera' alla compilazione d'ufficio anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo degli elaborati previsti dal presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

Art. 27 - *Piani di recupero d'iniziativa dei privati*

I proprietari di immobili e di aree comprese nelle zone di recupero, rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno tre quarti del valore degli immobili interessati, possono presentare proposte di piani di recupero ai sensi della legge 457/78 secondo le procedure e disposizioni della stessa.

Qualora il piano di recupero interessi un unico immobile, la documentazione amministrativa e tecnica a corredo della domanda e' la stessa necessaria per le domande di concessione; inoltre, nella domanda, andra' specificato quali sono i proprietari richiedenti, indicando per ciascuno, i rispettivi imponibili catastali.

Domanda con analoga procedura e' ammessa per piani di recupero che interessino complessi di edifici inclusi in un unico isolato, inteso come spazio circondato da pubbliche vie e senza spazi pubblici al suo interno .

I proprietari che intendano proporre piani di recupero di complessi di edifici contemplanti interventi di ristrutturazione urbanistica, ovvero comprendano spazi pubblici al loro interno, devono presentare al Sindaco apposita domanda in carta legale.

Nella domanda andranno indicate:

- le generalita' e residenze dei richiedenti e degli altri proprietari, specificando per ciascuno i rispettivi imponibili catastali;
- le generalita' del progettista che dovra' essere ingegnere o architetto iscritto all'Albo;

- le norme urbanistiche vigenti in zona e i vincoli che eventualmente insistano sull'area.

Alle domande andra' allegata la seguente documentazione in cinque copie:

- a) estratto autentico di mappa e certificato catastale di tutti gli immobili inclusi nel Piano di Recupero;
- b) titoli di proprieta' dei soli richiedenti il Piano di Recupero;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente esteso per m. 500 oltre l'area interessata al Piano;
- d) relazione tecnica descrittiva sulle condizioni dello stato di fatto dell'edilizia esistente, sotto l'aspetto qualitativo, manutentivo e quantitativo, dell'attuale livello di fruizione, illustrata con tavole in scala 1:500. Nella relazione dovranno poi specificarsi i risultati di carattere urbanistico conseguibili attraverso il Piano di Recupero, e la stima del costo degli interventi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) una tabella riepilogativa ove sono riportati, per lo stato di fatto e per il progetto, superfici e volumi pubblici, superfici fondiari private e delle unita' minime d'intervento. Inoltre, per ogni singola unita' minima d'intervento, per lo stato di fatto e per il progetto, le superfici utili, i volumi lordi, le destinazioni d'uso di tutte le superfici private;
- f) piano parcellare, con riferimenti alle singole unita' minime d'intervento ed alle superfici pubbliche e di uso pubblico;
- g) normativa di attuazione del piano di recupero, con le prescrizioni delle modalita' degli interventi nelle singole unita' minime, da ricondursi comunque all'articolo 31 della legge 457/78;
- h) estremi delle denunce e autorizzazioni prescritte per le aree vincolate;
- i) proposta di convenzione, come appresso specificata;
- l) ogni altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterra' utile per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f, g, devono essere firmati dal progettista, che dovra' altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale, e controfirmati dai richiedenti .

Art. 28 - *Allegati tecnici a corredo delle domande di Piano di Recupero*

Costituiscono, inoltre, corredo della domanda di Piano di Recupero i seguenti elaborati tecnici, anch'essi in cinque copie, firmati e timbrati dal progettista e controfirmati dai richiedenti .

Grafici di progetto, piegati nel formato cm 21x31, :

- a) planimetria d'inquadramento in scala 1:2000;
- b) planimetria dello stato di fatto in scala 1:500, con indicate quote altimetriche, infrastrutture e sottoservizi;
- c) planimetria su base catastale, in scala 1:500, con indicazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria e alle unita' minime d'intervento;
- d) progetto planovolumetrico in scala 1:500, opportunamente quotato, da cui devono risultare:
 - la rete viaria e gli spazi pubblici e d'uso pubblico;

- la sagoma planimetrica dei singoli edifici, con quote relative a distanze, altezze, dimensioni di ciascuno;
- le destinazioni d'uso ai vari livelli dell'edificato;
- e) profili longitudinali e trasversali in scala 1:200;
- f) schema planimetrico delle opere di urbanizzazione primaria, con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti esistenti.

Art. 29 - Autorizzazione delle attività urbanistiche d'iniziativa privata

Le domande di Lottizzazione Convenzionata e di Piano di Recupero d'iniziativa privata, vengono istruite dall'Ufficio Tecnico Comunale che stenderà una relazione sulla ammissibilità delle domande stesse; esse vengono quindi sottoposte all'esame della Commissione Edilizia per acquisirne il parere.

Il Sindaco, vista la relazione dell'ufficio Tecnico Comunale e sentito il parere della Commissione Edilizia, qualora la domanda risulti meritevole di autorizzazione, sottopone il progetto e lo schema di convenzione all'approvazione del Consiglio Comunale.

Completati gli iter amministrativi dettati dalle vigenti leggi, relativi rispettivamente ai Piani di Recupero e alle Lottizzazioni Convenzionate, si procede alla stipula della Convenzione che, resa esecutiva, viene registrata e trascritta a cura dei proprietari.

Il Sindaco allora rilascia l'autorizzazione corredata da una copia vistata dei documenti e dei progetti.

Art. 30 - Proposta di convenzione

L'autorizzazione a lottizzare o ad attuare Piani di Recupero è subordinata alla stipula di una convenzione con la quale i proprietari interessati assumono, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrare, ed ai quali dovranno imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

- a) la cessione gratuita, entro i termini temporali prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) e per quelle di urbanizzazione secondaria, al Comune che ne assume la proprietà e gli oneri connessi;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e di quelle eventualmente necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
- c) i termini non superiori ai dieci anni, entro i quali vanno ultimate le opere di urbanizzazione a carico dei privati;
- d) l'impegno a sottoscrivere, a titolo di cauzione, polizza fidejussoria a favore del Comune, per un valore pari ad una aliquota del costo presunto delle opere di urbanizzazione assunte a carico, riducibile in relazione al pagamento degli oneri o alla esecuzione delle opere stesse;

e) l'impegno eventuale ad eseguire a propria cura le opere di urbanizzazione primaria e, se richieste dal Comune, quelle di urbanizzazione secondaria, nonché quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

Art. 31 - *Concessioni nelle lottizzazioni e nei Piani di Recupero*

Per la domanda e il rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni per intervenire negli ambiti delle lottizzazioni e Piani di Recupero vigenti, si seguono le norme generali contenute in questo Regolamento.

La concessione singola potrà essere rilasciata nel rispetto della convenzione, a condizione che:

- 1) il richiedente sottoscriva e registri l'impegno a sostenere solidamente gli oneri connessi alla convenzione;
- 2) esistano le opere di urbanizzazione primaria necessarie o esista l'impegno del richiedente a realizzarle in proprio, contestualmente alla costruzione di cui alla singola concessione.

Nel caso di Piano di Recupero interessante un unico immobile, il rilascio della autorizzazione del Piano da parte del Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale esenta il richiedente dall'obbligo di richiesta di singola concessione, purché la realizzazione del piano di Recupero avvenga nei termini di tempo di cui alle Concessioni Edilizie.

Art. 32 - *Cessione delle aree*

I proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente e gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come pure sono tenuti a versare integralmente la somma corrispondente agli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione primaria, nonché l'eventuale quota per le opere di urbanizzazione secondaria e necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

La quota degli oneri per urbanizzazione secondaria e per allacciare la zona ai pubblici servizi, da porre a carico dei proprietari e' determinata in sede di convenzione, ripartendo il costo effettivo tra tutti gli utenti potenziali.

Art. 33 - *Progetto e autorizzazione delle opere di urbanizzazione e di allacciamento*

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere oggetto di concessione e/o autorizzazione da parte del Sindaco.

Per le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e gli allacciamenti da realizzarsi a cura dei privati, i relativi progetti esecutivi devono essere sottoposti all'Amministrazione per l'approvazione e costituire parte integrante della convenzione.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei detti lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal

fine, il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Art. 34 - Penalita' per inadempienza della convenzione

Qualora, scaduto il termine di validita' dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione da realizzarsi a cura dei privati risultino eseguite in misura complessivamente inferiore all'80% di quelle totali previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione, che verra' pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

TITOLO 5 - ESECUZIONE DEI LAVORI

Capo I - Inizio dei lavori

Art. 35 - Responsabilita' della esecuzione dei lavori

Il committente il titolare della concessione o altro titolo abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore di cantiere sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano state fissate nella concessione edilizia.

E' obbligatorio, per tutta la durata dei lavori, tenere esposta esternamente, in luogo ben visibile, una tabella di dimensioni tali da risultare leggibile, indicante il nome e il domicilio del committente titolare della concessione, del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere, nonché le generalità del progettista e del calcolatore se trattasi di opera in cemento armato.

Dovrà ancora essere indicato nella tabella il tipo dei lavori e gli estremi completi della concessione edilizia.

Art. 36 - Opere in conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica

Prima di iniziare la costruzione delle opere in oggetto l'impresa costruttrice deve far pervenire all'Ufficio del Genio Civile, regolare denuncia delle opere, corredata del progetto compilato da un ingegnere o da altro tecnico abilitato, adempiendo successivamente a tutte le altre prescrizioni di leggi in materia ed alle istruzioni che venissero imposte dalle competenti autorità.

Art. 37 - Inizio dei lavori - Capisaldi

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici, da rapportare a spazi pubblici, a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali ed i punti di presa dell'acquedotto.

Entro dieci giorni dalla richiesta, l'Ufficio Tecnico Comunale e' tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e potrà comunicare, a mezzo raccomandata, l'inizio dei lavori stessi entro i seguenti dieci giorni.

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effettuate a spese del richiedente che e' tenuto altresì a fornire il personale ed 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 deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 38 - *Direttore dei lavori e costruttore*

Il titolare della concessione prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, del costruttore e del direttore di cantiere.

Il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore del cantiere a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Capo II - Conduzione dei lavori

Art. 39 - *Installazione del cantiere*

Nell'installazione di un cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito dall'Ispettorato Regionale del Lavoro; inoltre si debbono adottare nell'uso degli impianti tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc..

L'alimentazione e lo scarico degli impianti debbono essere fatti in modo autonomo, avvalendosi di allacciamenti e scarichi appositi .

Le recinzioni dei cantieri debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse in corrispondenza degli spigoli e per una larghezza di m. 2 da questi. In ogni angolo deve essere posta inoltre una lanterna a vetri colorati da mantenersi accesa, a cura e spese del costruttore, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

I ponteggi debbono essere chiusi verso la strada con stuoie, reti od altro materiale idoneo, provvisti di opportuni ancoraggi .

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

Le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) debbono avere requisiti in conformita' alle disposizioni per la prevenzione degli infortuni.

Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui e' affidata la vigilanza in materia.

Art. 40 - *Tutela della pubblica incolumita'*

Se in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicarne la stabilita' complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumita' e/o per l'integrita' delle cose, il Sindaco ingiungera' al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.

Analogo provvedimento dell'Amministrazione Comunale e' previsto nel caso di edifici fatiscenti, le cui condizioni di stabilita' siano tanto precarie da costituire una fonte di pericolo.

Il proprietario e' tenuto a produrre, entro dieci giorni dall'ingiunzione, una perizia tecnica che specifichi le opere da fare per rimuovere lo stato di pericolo; nel caso di imminente pericolo, il proprietario ha l'obbligo di intervenire subito; le sole opere necessarie a rimuovere lo stato di pericolo sono eseguibili senza preventiva autorizzazione; ogni ulteriore intervento deve essere, per contro, oggetto di regolare autorizzazione .

Se la denuncia di pericolo e' presentata da terzi, essa deve essere corredata da una relazione stesa da un tecnico qualificato.

Nel caso che lo stato di pericolo sia rilevato dall'Amministrazione Comunale, l'ingiunzione del Sindaco deve fondarsi su una relazione tecnica redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altro organo qualificato, attestante la precaria stabilita' delle strutture edilizie.

Art. 41 - Responsabilita' della tenuta del cantiere

Il costruttore e' responsabile della buona esecuzione delle opere e della condotta del cantiere, ai fini della pubblica incolumita'.

Il Sindaco, avvalendosi di funzionari comunali ed agenti, ha la facolta' di controllare l'osservanza nell'esecuzione del rispetto di detta finalita' .

Ove ne ravvisi la necessita', il Sindaco puo' ordinare che vengano prese le ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumita' delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimita' di vie o di altri spazi di uso pubblico.

Il costruttore deve prendere le precauzioni regolamentari necessarie per garantire la pubblica incolumita' e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori .

Art. 42 - Occupazione temporanea del suolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, coloro che, per qualsiasi motivo, intendano occupare il suolo e lo spazio pubblico, debbono farne domanda al Sindaco.

La domanda deve essere corredata da una planimetria del cantiere programmato, con l'indicazione della recinzione, degli accessi e della dislocazione degli eventuali impianti di sollevamento, nonche' delle eventuali condutture e cavi, aerei e sotterranei .

Essa inoltre deve indicare il suolo pubblico che s'intende occupare ed il periodo massimo di validita' dell'autorizzazione .

Il Sindaco puo' concedere l'autorizzazione richiesta fissando: il pagamento di un congruo canone d'uso, le norme e le prescrizioni da eseguire nel corso dell'occupazione, la scadenza dell'autorizzazione stessa.

Norme diverse possono valere quando si tratti di lavori di brevissima durata o di piccola entita', per i quali si diano sufficienti garanzie che verra' arrecato il minimo disturbo alle persone. In tali casi, autorizzati di volta in volta, si dovranno collocare nel tratto stradale gli opportuni segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

E' vietato ingombrare spazi pubblici, adiacenti o non alla costruzione, solo in caso di assoluta e comprovata necessita' l'Amministrazione Comunale puo' concedere lo scarico ed il deposito temporaneo dei materiali, stabilendo le opportune cautele caso per caso ed esigendo la tassa corrispondente.

Chi intenda eseguire lavori nel sottosuolo pubblico deve prima ottenerne la autorizzazione dal Sindaco e provvedere a realizzare, con assiti ed altri materiali idonei, i ripari necessari per impedire ogni danno alle persone ed alle cose, apponendo allo scopo segnali ben visibili di giorno e di notte.

Scaduto il termine stabilito senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il richiedente deve sgomberare senza indugio il suolo o lo spazio occupati, riportando l'area concessa nello stato in cui l'ha occupata. In mancanza la definitiva sistemazione del suolo pubblico e' eseguita dall'Amministrazione Comunale a spese del richiedente.

In caso di ritardo o di interruzione dei lavori, per le esigenze dei quali fu costruito un assito o comunque occupato suolo pubblico, dovra' il proprietario giustificare presso gli uffici municipali tale interruzione o ritardo. In caso diverso, decorsi trenta giorni dalla constata interruzione, sara' facolta' del Sindaco revocare l'autorizzazione e adottare i provvedimenti necessari nel pubblico interesse.

La revoca sara' comunicata all'interessato con semplice avviso a mezzo del messo comunale, ed importera' l'incameramento di tutte le tasse gia' corrisposte, nonche' l'obbligo dell'immediata rimessa in pristino della localita' a cura e spese dell'interessato.

Art. 43 - *Scavi*

Gli scavi non saranno permessi, di norma, se non quando debbono praticarsi lontano dalle sedi di strade o spazi pubblici ad una distanza uguale almeno alla loro profondita'.

Gli scavi, per fondazioni o per altre esigenze, che dovessero necessariamente eseguirsi sul confine o in prossimita' di spazi pubblici, saranno consentiti alla condizione che il costruttore adoperi tutte le cautele e mezzi atti ad impedire pericolosi franamenti. A tale scopo egli terra' informato dei mezzi adottati, con sufficiente anticipo e a mezzo di lettera raccomandata, l'Ufficio Tecnico Comunale conservando, in ogni caso, l'intera responsabilita' che gli compete per gli eventuali sinistri e danni che si potessero verificare. In giro agli scavi dovra' sempre costruirsi verso gli spazi ed aree pubbliche, uno steccato dell'altezza almeno di due metri.

Art. 44 - *Demolizioni*

Nelle demolizioni di strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi (puntelli, armature provvisionali, ecc.) atti a garantire sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si deve evitare che si sollevi polvere, sia usando le opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore e' obbligato a rimmetterli a posto a sue spese o, nell'impossibilita', a consegnarli intatti all'Amministrazione Comunale.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati immediatamente, con appositi mezzi, alle discariche autorizzate per rifiuti speciali di 2° categoria, tipo A (Delibera Comitato dei Ministri 27.7.'94).

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura, deve assicurarsi che il mezzo adoperato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico su cui si e' verificato lo spargimento.

Art. 45 - Rinvenimenti e scoperte

Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico-artistico deve farne denuncia alla competente Autorita' a norma dell'art. 87 del D.Lgs. 29.10.1999, n. 490. Il concessionario, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti solidalmente a segnalare immediatamente all'Autorità competente il rinvenimento o la scoperta compiuti, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose trovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.

In dipendenza di tali rinvenimenti o scoperte il Sindaco dispone i provvedimenti opportuni. Nel caso che si intenda demolire o riattare un immobile in cui esistano opere di interesse storico-artistico diverse da quelle indicate dall'art.2 del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, per le quali si applicano le norme contenute nello stesso D.Lgs. 490/99, e i relativi lavori possano mettere in pericolo l'integrita' di tali opere, il proprietario ha l'obbligo di chiedere all'Amministrazione Comunale autorizzazione particolare indicando le precauzioni che intende adottare per evitare il loro danneggiamento.

Capo III - *Controllo ed ultimazione dei lavori*

Art. 46 - Controllo sulla esecuzione dei lavori

Copia della concessione e le autorizzazioni atte a comprovare la regolarita' dei lavori dovranno essere tenute sul luogo dei lavori sino a che sia stata dichiarata l'abitabilita' dell'edificio.

Il Comune, ai sensi delle leggi n. 1150/42 e n. 47/85, esercita un costante controllo tecnico e sanitario sulle modalita' di esecuzione dei lavori autorizzati ed ha facolta' di ordinare la sospensione di essi qualora riconosca che non vengono rispettate le norme legislative, quelle del presente regolamento e le speciali prescrizioni della concessione edilizia, oppure qualora riscontri che l'esecuzione non e' conforme al progetto approvato.

Art. 47 - *Vigilanza dei lavori*

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, i Vigili Urbani, i Vigili Sanitari ed i Cantonieri delle strade comunali sono tenuti ad accertare che chiunque esegua lavori contemplati dal presente Regolamento sia in possesso della relativa concessione o autorizzazione .

I funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale hanno l'obbligo di vigilare sui lavori in corso per assicurare la loro esecuzione in conformita' delle norme di carattere generale vigenti in materia e di quelle del presente Regolamento nonche' in conformita' della concessione edilizia.

Per l'espletamento del loro compito i funzionari e gli agenti comunali incaricati della sorveglianza avranno diritto di accedere ovunque si eseguano lavori e di esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori.

Il titolare della concessione o della autorizzazione e' tenuto a dare comunicazione al Sindaco per lettera raccomandata dell'inizio e della fine dei lavori.

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi per effettuare i controlli.

Per ogni visita si redige apposito verbale.

La mancata visita ovvero la mancata contestazione di eventuali illeciti, non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e il direttore di cantiere dalle loro responsabilita' civili e penali circa l'inosservanza delle norme generali di leggi e regolamenti nonche' della conformita' alla concessione.

Art. 48 - *Contravvenzioni*

Possono elevare contravvenzioni previste dal primo comma dell'articolo seguente: a) i funzionari tecnici e i Vigili Urbani; b) i Vigili Sanitari; c) i Cantonieri delle strade comunali.

Le contravvenzioni possono essere intimate e debbono essere accertate con verbali redatti a termini di legge.

Esse non potranno essere conciliate se prima il contravventore non abbia dimostrato di aver posto riparo all'atto lesivo compiuto.

Qualora si tratti di contravvenzione riferentesi ad occupazione di suolo o spazio pubblico ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, o non rispondenti ai termini dell'autorizzazione ottenuta, l'intimazione dell'Amministrazione Comunale importa l'obbligo per il contravventore di cessare

immediatamente l'occupazione o di desistere dagli atti vietati, salvo naturalmente gli ulteriori provvedimenti che l'Autorita' Comunale intendera' adottare a termini di legge.

Art. 49 - *Provvedimenti e sanzioni*

Per le contravvenzioni alla norme del presente Regolamento (escluse le norme igienico edilizie) si applicano le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia, e in particolare quelle della legge 47/85 e successive modifiche e del D.L. 398/93, convertito con legge 493/93 e successive modifiche e integrazioni. Per le infrazioni alle norme igienico edilizie saranno invece applicate le penalita' stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi Sanitarie approvate con R.D. L. 27 luglio 1934 n. 1265 e successive .

Qualora sia constatata l'inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento e delle modalita' esecutive fissate nella concessione, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva di adottare i provvedimenti necessari per la modifica delle costruzioni o la rimessa in pristino .

L'ordine di sospensione cessera' di avere efficacia se entro un mese dalla sua notifica il Responsabile dell' ufficio Tecnico Comunale non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

L'ordinanza del Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale deve essere notificata al proprietario nel domicilio eletto sulla domanda di concessione.

Qualora si tratti invece di lavori iniziati senza concessione o di lavori proseguiti nonostante la notifica dell'ordinanza di sospensione citata nel 3° comma del presente articolo, il contravventore sara' denunciato all'Autorita' Giudiziaria competente per l'applicazione delle sanzioni penali previste dalle leggi ed inoltre il Responsabile dell'ufficio Tecnico Comunale previa diffida, puo' ordinare la demolizione delle opere abusive a spese del contravventore e senza pregiudizio dell'azione penale.

Art. 50 - *Apposizione dei numeri civici*

A costruzione ultimata, e prima dell'utilizzazione della stessa, gli accessi dalle vie, piazze, ecc., ai fabbricati di qualsiasi genere, devono essere provvisti di apposita numerazione, da indicarsi su targhe di materiale resistente, del tipo gia' adottato dal Comune per altri fabbricati.

La numerazione, da effettuarsi in conformita' delle norme stabilite dall'istituto Centrale di Statistica in occasione del Censimento, va concordata con gli Uffici comunali .

La spesa per l'apposizione dei numeri civici sara' a carico dei proprietari dei fabbricati.

Art. 51 *Termine dei lavori - Autorizzazione all'abitabilita'*

A costruzione ultimata, e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'apposizione del numero civico, sia l'autorizzazione all'abitabilita'.

Affinche' gli edifici o parti di essi possano essere utilizzati, e' necessario che il proprietario richieda il certificato di abitabilita' al Sindaco, allegando alla richiesta il certificato di collaudo, la dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli Uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilita', la conformita' rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrita' degli ambienti .

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilita'; entro questo termine puo' disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile .

In caso di silenzio dell'amministrazione comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilita' si intende attestata . In tal caso l'autorita' competente nei successivi centottanta giorni puo' disporre l'ispezione di cui al comma precedente ed eventualmente dichiarare la non abitabilita', nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile .

Il termine fissato al comma terzo del presente articolo puo' essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano gia' nella disponibilita' dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente .

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

TITOLO 6 - PROGETTAZIONE DEGLI EDIFICI

Capo I - Stabilita' degli edifici

Art. 52 - Norme generali di sicurezza

Gli edifici abitativi o produttivi, le opere edilizie ed i manufatti in genere debbono essere progettati e realizzati in modo da garantire che la struttura - nel suo insieme e nei singoli elementi che la costituiscono - si conservi bene nel tempo e sia in grado di resistere, con adeguata sicurezza, alle azioni cui essa potra' essere sottoposta, rispettando le condizioni necessarie per il suo normale esercizio.

Vanno applicati i metodi generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni ad uso civile ed industriale, nonche' le specifiche normative tecniche vigenti.

Art. 53 - Caratteristiche dei terreni e delle fondazioni

E' necessario adottare nella realizzazione delle fondazioni degli edifici tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantirne un solido appoggio, verificando opportunamente le caratteristiche del piano fondale e delle aree circostanti (prossimita' a monte o a valle di cigli di dirupi, aree di erosione di corsi d'acqua, esposti ad esondazioni, terreni di riporto recente, franosi o comunque suscettibili di assestamento o scoscendimento) nel rispetto delle specifiche normative in materia.

Se il terreno edificando e' umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, prima di costruire si deve provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

Art. 54 - Murature

Le murature debbono essere eseguite a regola d'arte e con buoni materiali, usando malta cementizia.

Nella muratura di pietrame e' vietato l'uso di ciottoli. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura dev'essere interrotta da corsi orizzontali di mattoni a due filari o da fasce continue di conglomerato di cemento dello spessore non inferiore a cm. 13 e di larghezza pari a quella del muro; l'interasse di tali corsi o fasce non puo' non superare m 0,80.

Nello stabilire il numero e lo spessore dei muri portanti si deve tener conto, nei calcoli, anche dell'azione delle spinte orizzontali.

Sono vietate le strutture spingenti contro i muri perimetrali; le spinte vanno eliminate con idonei accorgimenti.

In tutti i fabbricati, ad ogni ripiano ed al piano di gronda, deve eseguirsi un cordolo di collegamento di c.a. sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

Art. 55 - *Solai, coperture e balconi.*

I solai di tipo misto ed in c.a., nonché le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni, debbono essere resi solidali con i muri per almeno quattro quinti dello spessore dei muri stessi; nei corpi di fabbrica multipli, le travi in ferro degli ambienti contigui debbono essere solidali fra loro in corrispondenza dei muri di appoggio, almeno ogni m 2,00.

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi a sbalzo, salvo il caso di costruzioni speciali o di interventi in ambienti particolari.

Capo II - *Requisiti degli edifici*

Art. 56 - *Dimensioni e dotazione minima degli alloggi*

Negli edifici urbani, gli alloggi debbono avere superfici, volumi e altezze minime conformi alle prescrizioni del D.M. della Sanita' del 5.7.'75.

Gli alloggi devono essere costituiti da uno o più locali, da una cucina o da un angolo cottura annessa al tinello e da almeno un bagno.

Nei sottotetti abitabili tutti i locali devono avere un'altezza media non inferiore a m. 2,70.

Per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli l'altezza media non deve essere inferiore a mt.2,40. L'altezza minima di tutti i locali di cui al comune precedente non deve essere inferiore a mt.2,00.

Per i locali coperti a volta, l'altezza minima prescritta si misura a meta' saetta.

Gli impalcati a mezza altezza (soppalchi) sono ammessi alle seguenti condizioni: il locale deve avere un volume di almeno 60 mc, la loro superficie non deve superare il 40% della superficie del locale nel quale è inserito il nuovo impalco, le altezze minime dei nuovi ambienti non devono essere inferiori a quelle fissate dal D M 05.07.1975.art.1, rispettivamente per gli ambienti abitativi e per i vani accessori, nonché al D.Lgs. 19.09.1994., n.626 e successive modificazioni ed integrazioni, per le destinazioni d'uso non residenziali.

In deroga al comma precedente possono essere autorizzate altezze inferiori previo parere favorevole rispettivamente dell'ASL competente per gli ambienti residenziali, e dell'Ispettorato del Lavoro d'intesa con l'ASL competente nel caso di destinazione d'uso non residenziali, quando necessità aziendale lo rendano indispensabile.

E' consentita, altresì, la realizzazione di soppalchi destinati esclusivamente a deposito con altezza massima di ml.1.80 tra l'estradosso del soppalco e l'intradosso dell'esistente struttura orizzontale superiore, a condizione che l'altezza utile dei local sottostanti il soppalco stesso non sia inferiore a quella fissata ai sensi dei comma precedenti e relative deroghe.

Nel caso in cui le nuove strutture orizzontali intersechino finestre o balconi di prospetti, per i quali lo strumento urbanistico o altre norme di carattere ambientale impongano l'immodificabilità, va osservata una distanza non inferiore a m. 1,00 tra la parete finestrata e la proiezione sul piano orizzontale del soppalco.

Nel caso in cui la struttura orizzontale di copertura sia costituita da volte, l'altezza interna è quella media tra l'altezza al piano d'imposta e l'altezza in chiave della volta stessa",

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

Nei locali con piano di calpestio a quota non superiore a m. 1,00 dal piano del marciapiede o da quello del terreno sistemato, sono vietate le destinazioni d'uso residenziali. Fanno

eccezione a tale norma i locali che prospettano su un'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio, di profondità non inferiore a m. 6,00.

Art. 57 - Caratteristiche dei vani accessori e di servizio.

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

L'altezza minima e' fissata in m 2,40, riducibile a m. 2,00 per i locali di superficie inferiore a 4 mq., nonche' per i ripostigli, depositi, cantine.

L'altezza delle aree porticate, se non adibite all'uso pubblico, non puo' essere inferiore a m. 2,50.

Art. 58 - Servizi igienici

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

Sono vietati i gabinetti costruiti a sbalzo; quelli esistenti visibili da spazi pubblici o che si rendessero tali in futuro debbono essere eliminati; quelli non visibili da spazi pubblici dovranno essere eliminati in occasione di opere edilizie che non siano di ordinaria manutenzione.

I gabinetti possono avere accesso soltanto da locali di disimpegno; locali bagno possono essere annessi in maniera esclusiva a spogliatoi e stanze da letto .

Nei servizi igienici sprovvisti di apertura all'esterno, cioe' dotati d'impianto di aspirazione meccanica, e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera, a norma del D.M. 5.7.1975.

Art. 59 -Scale.

Per le casse di scale ed i collegamenti verticali in genere, e' consentita l'illuminazione artificiale e la ventilazione mediante canne di tiraggio .

Le alzate dei gradini non dovranno eccedere l'altezza di cm 18; le alzate per ciascun rampante non dovra' superare il numero di 12.

Art. 60 - Sotterranei, seminterrati e sottotetti

I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili, puo' essere autorizzato, su esplicito parere del Funzionario Medico di Igiene e Sanita' Pubblica, alle seguenti condizioni:

- il piano di calpestio deve essere superiore di almeno un metro al livello massimo delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque deve essere fatto in modo da escludere rigurgiti;
- l'altezza netta minima dei locali deve essere di almeno m. 2,70, di cui almeno m. 1,00 fuori terra;
- il pavimento ed i muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità del suolo; intorno ai muri esterni deve essere creata un'intercapedine ventilata e drenata, fino a una profondità di cm. 30 sotto il piano del pavimento interno;
- la superficie netta illuminante non deve essere minore di 1/8 della superficie del locale, con finestre apriventi a m. 0,15 sul piano di spiccato, direttamente su spazi aperti pubblici o privati o cortili regolamentari;
- la profondità netta del locale rispetto alla parete finestrata non dev'essere superiore al doppio della sua altezza.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi speciali di locali dotati d'impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e sempreché sia ritenuto idoneo dal Funzionario medico di Igiene Pubblica a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione in caso di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

I sottotetti, abitabili e non, **devono avere una pendenza compresa tra il 20% e il 30% calcolata rispetto al piano orizzontale passante per la linea di colmo.**

I sottotetti abitabili, debbono avere una superficie finestrata aprivibile di almeno 1/10 della superficie utile netta . Le rimanenti caratteristiche debbono uniformarsi alle altre prescrizioni del presente Regolamento Edilizio .

Art. 61 - *Accesso dei disabili alle costruzioni*

Negli edifici privati di nuova costruzione con più di sei alloggi, l'accesso dei disabili ai disimpegni verticali - scale ed ascensori - sia interni che esterni alle costruzioni, quando gli stessi non siano alla quota del piano terreno, deve essere assicurata con rampe indipendenti (o abbinata a scale) di pendenza non superiore all'8%; la lunghezza massima di tali rampe, quando superino la pendenza del 5%, è fissata in m 9,0; la larghezza di dette rampe, che vanno protette opportunamente, non può essere inferiore a m 1,20; la loro pavimentazione va eseguita con materiali antisdrucchiolevoli. I percorsi pedonali, compatibilmente con la pendenza e larghezza dei percorsi stessi, devono essere conformati in modo da consentire il transito dei mezzi per invalidi .

Vanno in ogni caso rispettate nell'edificazione privata tutte le normative specifiche emanate nel settore .

Gli edifici di nuova costruzione, di uso ed interesse pubblico, debbono essere progettati e costruiti in modo da assicurare la massima fruibilità anche da parte delle persone in stato di minorazione fisica, in conformità alle disposizioni della L. 118/71.e del D.P.R. 24.7.1996. n. 503.

Art. 62 - *Alloggi collettivi*

Negli edifici, o parte di essi, destinati comunque ad alloggio temporaneo di persone, i locali di soggiorno debbono avere una cubatura di almeno mc. 18 per ogni persona. Ogni camera deve essere munita di una o piu' finestre.

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

Per gli alberghi debbono inoltre osservarsi le disposizioni di cui al R.D. n. 1102/'25 e successive; per edifici di altra natura sono fatte salve le norme dei regolamenti speciali vigenti.

Art. 63 - *Locali ad uso commerciale*

I locali ad uso commerciale debbono avere:

- a) l'altezza minima di m. 3,20 se situati al piano terreno; tale altezza si misura dal pavimento al soffitto; se il soffitto e' a volta, si misura a meta' saetta;
 - b) sotterranei o vespai ben ventilati in tutta la loro estensione;
 - c) vano di porta, vetrine o finestre all'aria aperta, di superficie complessiva pari ad almeno 1/6 della superficie degli ambienti, con apertura a riscontro d'aria; adeguati sistemi di ventilazione nei locali aventi profondita' superiore a m. 7;
 - d) disponibilita' 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 dal R.D. n. 530/'27 nonche' alle norme del D.P.R. n. 547/1955 e successive .

Art. 64 - *Depositi, magazzini e laboratori artigiani*

I depositi, magazzini e i laboratori artigiani debbono essere ben aerati ed illuminati e debbono avere le pareti ricoperte da materiale liscio, impermeabile e lavabile.

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

Per lo scarico delle acque di lavaggio, i depositi di derrate ed i laboratori debbono essere muniti di canale scaricatore con sifone idraulico allacciato alla fognatura, nel rispetto dei requisiti fissati dal D.Lgs. 11.05.1999. n. 152.

Art. 65 - *Parcheggi privati*

Per le nuove costruzioni e per gli interventi edilizi che comportano trasformazioni d'uso, e' prescritto il rispetto della dotazione minima di superficie destinata a parcheggio

privato, secondo le disposizioni delle vigenti leggi e della normativa di attuazione dello strumento urbanistico generale .

Qualora tali parcheggi siano organizzati con singoli box o stalli, ogni posto auto potrà assimilarsi a mq. 25 di equivalente spazio di parcheggio richiesto dalle norme.

I parcheggi privati situati al chiuso e le autorimesse in genere, devono essere conformi alle norme di sicurezza antincendio.

Le uscite verso spazi pubblici devono essere ubicate e realizzate in modo da assicurare buona visibilità al conducente. Se l'uscita parcheggio è costituita da una rampa, tra la rampa e lo spazio di pubblico transito dev'essere previsto un tratto piano di almeno m 3,0 di lunghezza.

Capo III - Estetica degli edifici

Art. 66 - Decoro degli edifici

Tutte le fronti degli edifici, ed in particolare quelle che prospettano su vie e spazi pubblici e su vie private o sono comunque da questi visibili, debbono soddisfare le esigenze del decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche (contorno delle aperture, fasce marcapiano, ecc.) quanto per i materiali e i colori impiegati nelle opere di decorazione.

I fabbricati di nuova costruzione o soggetti di ristrutturazione, debbono inoltre armonizzarsi nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture, con gli edifici circostanti, avuto riguardo delle caratteristiche dell'abitato e dell'ambiente urbano in cui essi vengono ad inserirsi.

Gli interventi su edifici tradizionali devono tendere alla conservazione e/o al ripristino dei caratteri e dei materiali e delle finiture dell'impianto originario.

Quando si tratti di edifici che costituiscono cortine di vie o di piazze e per i quali sorga la necessità di assicurare armoniche prospettive, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere opportune linee architettoniche e forme decorative, e di dare direttive intese ad ottenere determinati inquadramenti architettonici od effetti prospettici.

Le prescrizioni dell'Amministrazione relative al decoro dell'edificato sono suscettibili, in caso di inerzia dei proprietari degli immobili, di attuazione sostitutiva in danno da parte dell'Amministrazione stessa .

Art. 67 - Intonacatura e tinteggiatura

I muri, visibili da spazi pubblici o da vie private, debbono essere sempre intonacati, a meno che, per il genere di costruzione o per il carattere architettonico, non richiedano intonaco.

È prescritto, per le pareti esterne, l'uso di intonaci civili adeguati per grana e colore agli elementi preesistenti che caratterizzano la via o il tratto in cui l'edificio si affaccia . Per gli interventi su edifici tradizionali è prescritto l'uso di intonaci lamati a terre naturali .

Per gli edifici realizzati con paramenti in pietra o mattoni a faccia vista e' vietata la ricopertura mediante intonaco, ed e' prescritto il ripristino con ripulitura e stuccatura dei giunti .

Sono vietati i rivestimenti anche parziali con materiali applicati (listelli di cotto e simili), e quelli in pietra contrastanti con le caratteristiche dell'ambiente circostante .

Non e' ammessa la tinteggiatura parziale di un edificio; negli edifici appartenenti a piu' proprietari, la tinta delle facciate, le cornici e le fasce debbono seguire un partito architettonico unitario e non le singole proprieta'.

Prima di procedere alla tinteggiatura degli edifici e degli infissi esterni, il proprietario dell'immobile ha l'obbligo di sottoporre all'esame della Commissione Edilizia alcuni campioni delle tinte da applicare. Fra tali campioni la Commissione Edilizia sceglie quello ritenuto piu' idoneo, derivando da cio' al proprietario l'obbligo di usare la tinta scelta.

L'Amministrazione per orientare tali scelte puo' dotarsi di proprie campionature e di "piani del colore" .

Chi intenda eseguire sulla facciata della casa o su altre pareti esposte alla pubblica vista pitture figurative di qualunque genere o restaurare quelle esistenti, deve chiedere all'Amministrazione Comunale apposita autorizzazione, sottoponendo i relativi disegni.

Art. 68 - *Manutenzione dei prospetti*

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere il proprio edificio e tutte le sue parti in stato di normale conservazione, non solo per quanto attiene la sicurezza, ma anche per cio' che concerne l'esteticita', il decoro, l'igiene.

Il proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, di ripristino, d'intonacatura e di ritinteggiatura delle facciate delle case, deteriorate dal tempo e dalle intemperie.

Se le condizioni delle facciate, visibili in tutto od in parte da spazi pubblici, sono indecorose, il Sindaco, a suo insindacabile giudizio e sentita la Commissione Edilizia, ha la facolta' di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale puo' fare eseguire d'ufficio i necessari lavori, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi debbono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi brevi e che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare nel tempo le loro prestazioni ed il loro decoro.

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidita'. Pertanto e' obbligatorio almeno per un'altezza di m 1,20 l'uso di materiali durevoli, quali pietra locale o conglomerato a grana grossa.

Le pluviali esterne dovranno presentare un tratto basamentale realizzato in ghisa dell'altezza di m 2,00; per la restante parte devono essere in lamiera (ferro o rame) o verniciate .

Massima cura deve essere adottata nel disporre sulle facciate tubazioni esterne di adduzione di acqua o gas o fecali, nonche' le linee elettriche e telefoniche collocandole ove possibile, in aderenza a cornici, marcapiano o sporti di gronda .

Art. 68 bis - Interventi su edifici di interesse storico-ambientale o tradizionali

Negli interventi di risanamento conservativo e' prescritta la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni che alterano i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio, la cui eliminazione concorre all'opera di riqualificazione formale del fabbricato e degli spazi liberi circostanti, sia pubblici che privati.

In tale tipologia di intervento e' prescritto, altresì, il mantenimento o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni (androni, blocchi scala, porticati, e simili), e degli ambienti interni che presentano elementi significativi e tipici (volte, decorazioni, ecc.) . In particolare e' prescritta la conservazione di scale in muratura e in pietra, sia interne che esterne, in tutti i casi in cui lo richiedano esigenze architettoniche, ambientali e di conservazione delle tipologie strutturali costruttive .

Negli interventi di tipo strutturale, lesioni e dissesti dovranno essere ripresi con gli stessi materiali preesistenti (mattoni, tufo, pietra) e gli elementi cementizi armati o metallici saranno limitati alle parti interne dell'edificio (iniezioni, chiodature, tiranti, cordoli, telai, ecc.); per le murature perimetrali di facciata tali elementi andranno opportunamente occultati o schermati .

Per i prospetti di interesse formale e' prescritta la conservazione o il ripristino delle aperture originarie, sia a livello di piano terra che in elevazione . Nei prospetti privi di unitarietà compositiva e di validità decorativa, sono consentiti interventi volti a riqualificare i fronti, anche mediante l'allineamento verticale ed orizzontale di nuove aperture .

E' prescritta la conservazione o il ripristino di balconi e davanzali in pietra, di cornici, lesene, pilastri, cornicioni, ornate ed altri elementi decorativi in pietra o in muratura intonacata o in ferro, con la ripresa delle stesse linee decorative e geometriche, possibilmente con gli stessi materiali tradizionali. Tale prescrizione potrà essere espressamente richiesta dall'Autorità Comunale .

Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, sono vietati, nell'ambito di tutte le operazioni di risanamento, nuovi sporti o balconi prospicienti su aree pubbliche, e vanno comunque eliminati i balconi continui su due o più aperture di affaccio .

Sono ammesse a chiusura delle aperture nelle facciate ai piani superiori soltanto persiane apribili ad anta o a pacchetto, oppure scuretti retrostanti le invetriate .

E', pertanto, vietato l'uso di avvolgibili .

Sono ammessi infissi esterni in legno o in profilato verniciato, dello stesso tipo per tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

Art. 69 - Insegne, mostre e vetrine

Chiunque intenda apporre sui muri, anche provvisoriamente, insegne, stemmi, mostre e vetrine deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, presentando il disegno o il testo.

L'autorizzazione sarà rilasciata secondo l'apposito regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art.3 del D.Lgs. 15.11.1993. n.507.

L'apposizione può essere autorizzata purché non alteri gli elementi architettonici dell'edificio o dell'ambiente.

L'autorizzazione sarà in genere rifiutata per gli edifici di interesse storico-artistico o per i complessi architettonici di particolare importanza. Sarà anche negata l'autorizzazione ad eseguire insegne o scritte direttamente sul muro, salvo quanto previsto dall'articolo precedente.

L'Amministrazione Comunale può dettare le modifiche da apportare, affinché non siano causa di deturpamento, né siano usate locuzioni improprie o errate.

Le porte e le finestre a piano terreno debbono aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun oggetto dalla linea del muro su spazi pubblici o strade private aperte al pubblico transito.

Le tende alle finestre delle case ed alle luci dei negozi, nonché le insegne a bandiera non possono sporgere sulla carreggiata stradale e debbono avere una altezza dal piano del marciapiede non inferiori a m.2.50.

Gli oggetti delle mostre e vetrine non possono sporgere più di cm. 10 dal filo del muro.

Art. 70 - Recinzione e sistemazione delle aree inedificate

Le aree urbane inedificate di proprietà privata, debbono essere sistemate, mantenute decorosamente e possibilmente coltivate a giardino o ad orto, secondo le caratteristiche della zona.

Le aree interposte tra i fabbricati ed i cortili, se non destinate a parcheggio, saranno sistemate con viali ed aiuole.

Per le aree visibili in tutto o in parte da spazi pubblici, l'Amministrazione ha facoltà di ordinare al proprietario i lavori necessari a dare ad esse decorosa sistemazione, fissando un congruo termine di tempo, trascorso inutilmente il quale, può farli eseguire d'ufficio, recuperando poi le somme nei modi previsti dalla legge.

Le recinzioni degli spazi privati al confine con le pubbliche strade, dovranno avere l'altezza della parte in muratura non superiore a m. 1,20, ed essere sormontate da inferriate.

Gli spazi di proprietà privata a confine con la pubblica strada e a quota superiore di questa, dovranno essere dotate di adeguate opere di sostegno, a totale carico dei proprietari.

Art. 71 - Chioschi e cartelloni pubblicitari

I chioschi di ogni specie, da collocarsi sul suolo pubblico o privato, sono consentiti quando non ostacolano la circolazione e non siano contrari al pubblico decoro. In ogni caso, essi debbono essere oggetto di regolare autorizzazione.

Il collocamento dei chioschi su suolo pubblico ha carattere provvisorio; l'autorizzazione può pertanto essere revocata quando ragioni di carattere pubblico lo richiedano.

Sono vietate insegne pubblicitarie e tabelle per manifesti e segnaletica lungo le strade o apposte su elementi naturali o edificati che contrastino con i caratteri formali dell'ambiente.

Sono consentiti esclusivamente gli impianti pubblici previsti e determinati dall'apposito regolamento Comunale adottato ai sensi dell'art. 3 D.Lgs.15.11.1993. n. 507.

Art. 72 - *Servitu' pubbliche*

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

- a) tabelle della toponomastica urbana;
- b) piastrine e capisaldi per indicazioni planimetriche ed altimetriche di tracciamento, d'idranti e simili;
- c) semafori e tabelle di segnalazione stradale;
- d) sostegni per gli impianti dei pubblici servizi, con targhe ed apparecchi relativi;
- e) lapidi e fregi decorativi per commemorare personalita' o eventi storici;
- f) tabelloni per pubbliche affissioni;
- g) cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso, di farmacie, di servizi statali delle poste, dei telefoni;
- h) orologi ed avvisatori stradali con i loro accessori.

Tale facoltà viene esercitata previo avviso agli interessati.

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

Art. 73 - *Elementi in aggetto*

La costruzione di balconi ed altri elementi in aggetto su spazi pubblici o vie private e' subordinata al rilascio di regolare Concessione ed al rispetto delle prescrizioni generali o particolari in essa stabilite.

Sono vietati:

- gli aggetti superiori a centimetri 10 fino all'altezza di m 2,50 dal piano stradale;
- gli infissi che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a m. 2,50 dal piano stradale se la strada e' munita di marciapiedi e di m 4,50 se la strada ne e' priva.

Art. 74 - *Coperture, balconi e pensiline*

Negli edifici con coperture inclinate le falde dovranno presentare unica inclinazione e manti tradizionali (nelle ristrutturazioni con eventuale riutilizzazione di elementi di recupero).

[...]

Sui terrazzi non sono ammesse coperture in lamiera o in materiali plastici.

Non sono ammessi balconi e pensiline su spazi pubblici o privati destinati al traffico veicolare.

I balconi non potranno essere realizzati a quota inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede.

I balconi ed ogni altro elemento in aggetto potranno sporgere dal fabbricato non più di un decimo della larghezza stradale con un massimo di m. 1,80.

Art. 75 - Porticati e marciapiedi

Le modalità da osservare nella formazione dei marciapiedi e dei pavimenti dei portici di uso pubblico dovranno essere determinate a cura dell'Autorità comunale. Dette costruzioni dovranno rispondere anche ai seguenti quesiti:

a) porticati:

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio dovranno essere di larghezza ed altezza non inferiori a m 2,0 e m 3,0 rispettivamente o a quelle dei porticati contermini .

Rimangono a totale carico del Comune la realizzazione e la manutenzione del pavimento e l'illuminazione dei portici soggetti alla servitù di uso pubblico.

b) marciapiedi:

Nelle vie nelle quali l'Autorità comunale riterrà opportuno di adottare, ampliare o completare i marciapiedi, ogni edificio o muro di cinta dovrà esserne munito nella parte confrontante il suolo pubblico.

I marciapiedi dovranno essere lastricati con materiali durevoli (es. porfido, cotto e simili), escludendo l'impiego di materiali ceramici, e muniti di guida esterna di materiale idoneo.

La loro larghezza verrà fissata dall'Autorità medesima in base alla larghezza della via e dei marciapiedi già esistenti.

Le spese relative alla costruzione e manutenzione dei marciapiedi sono a carico del Comune .

In caso di edifici arretrati rispetto al filo stradale, ove s'intenda lasciare al pubblico transito lo spazio privato antistante l'edificio, le spese per la pavimentazione della zona arretrata saranno a carico dei proprietari .

La pavimentazione dovrà essere eseguita con gli stessi materiali dall'antistante marciapiede, salvo diversa autorizzazione dell'Autorità comunale.

Art. 76 - Occupazioni permanenti del suolo pubblico e rimozioni

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

Sono ammesse in particolare: la creazione d'intercapedini o di aperture al livello del suolo per aerare gli scantinati.

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

I passi carrabili possono essere concessi con l'osservanza delle norme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico. Il richiedente ha l'obbligo di ripavimentare a proprie spese il suolo pubblico e renderlo idoneo a sopportare il traffico che vi si intende svolgere.

L'Amministrazione Comunale può prescrivere la demolizione o la rimozione di opere costruite sul suolo pubblico o sporgenti su di esso, quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, ecc. nonché imposte di porte e di finestre a piano terreno che si aprano all'esterno.

Art. 77 - Elementi di arredo urbano

E' prescritta la conservazione delle pavimentazioni in pietra esistenti. Per le nuove pavimentazioni urbane e' consigliato il ricorso a tecniche costruttive e materiali tradizionali.

Per i muri di contenimento, recinzioni e parapetti esistenti e' prescritto il ripristino con stilatura dei giunti e sostituzione degli elementi eventualmente mancanti o la ripresa degli intonaci tradizionali.

Per i nuovi muri di contenimento e' prescritto l'uso di materiali tradizionali locali per il paramento esterno ed una altezza massima di ml 2,0, oltre la quale si dovrà procedere per terrazzamenti sistemati a verde.

E' vietato l'uso di elementi illuminanti, sia pubblici che privati, a forte intensità. E' consigliato l'aumento del numero degli elementi e l'unificazione degli stessi, con preferenza per lampade con sostegno a muro.

E' prescritta per tutte le aree libere di uso pubblico la sistemazione a verde con conservazione ed integrazione delle alberature. Analoga prescrizione vale per gli spazi verdi privati. E' in particolare vietato il taglio della vegetazione di alto fusto.

Art. 77 bis - Strade private

La viabilità privata di carattere condominiale di servizio a due o più lotti edificati, o comunque accessibile dalle strade pubbliche senza la preclusione di cancelli o chiusure, dovrà essere realizzata con pavimentazioni atte ad evitare la creazione di polvere in periodo secco o di fango e dovrà essere dotata di adeguata illuminazione per motivi di sicurezza e di percorribilità.

I privati proprietari hanno l'obbligo della manutenzione di dette strade, per conservarle in stato di efficienza e decoro.

La dimensione trasversale minima delle sezioni carrabili non potrà essere inferiore ai mt 4,50; i tratti di viabilità esclusivamente pedonale non avranno dimensioni trasversali inferiori ai mt 2,00.

TITOLO 7 - EDIFICI SPECIALI

Capo I - Edifici rurali

Art. 78 - Norme generali

Sono considerati fabbricati rurali quelli: che servono all'abitazione dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12 della L. 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. Sono quindi escluse le abitazioni di campagna (ville, casali, ecc.) dei non imprenditori agricoli, che si assimilano - per le caratteristiche interne - agli edifici abitativi urbani. Cortili, aie e giardini annessi debbono essere provvisti di scolo delle acque meteoriche, in modo da evitare qualsiasi ristagno. Ad evitare danni alle fondazioni, lungo il perimetro dei fabbricati deve essere costruito un marciapiede largo almeno m 0,60. Canali di gronda e pluviali sono obbligatori.

Art. 79 - Locali di abitazione nelle case rurali

I locali di abitazione di nuova costruzione debbono avere un'altezza netta minima di m. 3,00 per il piano terreno e di m. 2,70 per i piani superiori. Il pavimento del piano terreno deve essere sopraelevato di almeno cm. 30 sul piano di campagna e munito di vespaio ventilato. Per i locali destinati ad abitazione valgono tutte le norme generali per gli edifici urbani. L'eventuale focolare o camino deve essere munito di cappa, canna da fumo e fumaiolo prolungato sopra il tetto di almeno un metro. I locali di deposito dei prodotti agricoli debbono essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita, realizzato con materiale antipolvere.

Art. 80 - Servizi igienici nelle case rurali

Ogni casa deve avere una sufficiente dotazione d'acqua giudicata potabile dall'Ufficio Provinciale d'igiene e profilassi. Le case rurali debbono disporre di un proprio bagno, con acqua corrente per ciascun alloggio. I gabinetti debbono scaricare in fosse biologiche e debbono essere provvisti di finestre di almeno mq 0,80 di superficie. Per tutte le modalita' di esecuzione e di tenuta degli impianti di distribuzione dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere, valgono le norme degli appositi articoli del presente Regolamento Edilizio.

Art. 81 - Edifici per il ricovero degli animali

Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità e' tollerata solo per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprano finestre di abitazione a distanza minore di m 4,0 .

Tali ricoveri dovranno distare dai fabbricati civili alieni non meno di m 20.

Le stalle e le scuderie debbono avere un'altezza non minore di m. 2,5 dal pavimento al soffitto; 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. Anche il soffitto deve essere facilmente pulibile.

Le mangiatoie debbono essere costruite con materiale facilmente lavabile.

Gli abbeveratoi, preferibilmente del tipo a vasche multiple, debbono essere alimentati possibilmente con acqua corrente; in alternativa, deve ottenersi che in essi l'acqua scorra e si rinnovi abbondantemente dopo l'abbeveraggio. Mangiatoie ed abbeveratoi debbono avere spigoli lisci ed arrotondati.

Per la tenuta del letame e la per la costruzione e l'ubicazione delle concimaie valgono le prescrizioni del R.D. n. 1265/1934, nonché le norme dell'articolo che segue.

Art. 82 - *Letamai e serre di coltura*

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

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

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

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

Nell'installazione di serre di coltura e degli impianti serricoli e' vietato il ricorso ad opere murarie eccedenti il piano di campagna o l'esecuzione di opere e tecniche di posa in opera che non ne consentano l'immediato e semplice smontaggio, senza attivita' di demolizione .

Sono consentite solo opere murarie non continue entroterra strettamente necessarie all'ancoraggio dei detti impianti .

Le chiusure laterali degli impianti serricoli, così come la copertura, devono essere realizzate con materiali che consentano, dall'esterno, la visione ed il controllo delle colture .

Gli impianti serricoli devono essere provvisti di opere necessarie per il deflusso e la raccolta delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio degli impianti .

La realizzazione degli impianti serricoli per colture a ciclo stagionale e' subordinata a semplice comunicazione al Sindaco .

La realizzazione di impianti serricoli a ciclo ininterrotto e' soggetta ad autorizzazione sindacale da richiedersi e rilasciarsi ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 8/95 .

Non é subordinata ne' a comunicazione ne' ad autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali non aventi le caratteristiche di cui ai precedenti due commi.

Capo II - Altri edifici speciali

Art. 83 - Norme generali

Tutti gli edifici debbono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi non debbono inoltre provocare localmente od altrove, l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo.

Le attivita' produttive debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria, il suolo e l'acqua, sia evitando l'impiego di sostanze inquinanti, sia adottando adeguati processi produttivi ed adatte tecnologie.

E' prescritto a tal fine che:

- gli scarichi gassosi inquinanti o tossici siano abbattuti e depurati prima dell'immissione nell'atmosfera;
- gli scarichi liquidi siano conformi agli standards di accettabilita' vigenti, prima dell'immissione in acque pubbliche, oppure della dispersione sul terreno o nel sottosuolo;
- gli scarichi solidi inquinanti siano trattati prima di essere trasferiti in un deposito autorizzato;
- i fitofarmaci adottati in agricoltura diano garanzia di non inquinare ne' il suolo ne' le acque sotterranee o superficiali.

Si applicano, oltre alle norme che seguono, le leggi vigenti in materia di inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo .

Gli edifici industriali debbono ottenere il prescritto nulla-osta della A.S.L. competente per territorio, nonche' quello dell'Ispettorato del Lavoro ed uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni .

Art. 84 - Norme antincendio per edifici speciali

I locali destinati a contenere più di 40 persone debbono avere almeno 2 uscite opportunamente ubicate e distanziate e munite di porte aprentesi verso l'esterno; debbono inoltre rispondere a tutte le prescrizioni speciali in materia.

Per i laboratori puo' essere imposta tale cautela anche se abbiano capacita' inferiore a quella indicata nel comma precedente.

Quando una parte di un fabbricato industriale sia adibita ad abitazione ed un'altra a magazzino o ad attivita' 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 o alla lavorazione di materie infiammabili che presentano pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiale incombustibile e chiudersi con serramenti metallici; debbono inoltre avere un'apertura dalla quale entri la 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 e successivi .

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

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. 85 - *Scarichi liquidi degli insediamenti produttivi*

Gli scarichi liquidi, ove non siano riciclati (il riciclo può essere imposto dall'Amministrazione Comunale in caso di consumi idrici eccessivi), debbono essere autorizzati nel rispetto delle norme e prescrizioni del Piano Regionale di Risanamento delle acque e con il parere, per quanto di competenza, della Provincia e può esserne consentito lo scarico in corpi d'acqua superficiali. In ogni caso debbono essere adottati gli accorgimenti necessari affinché gli scarichi liquidi, all'atto della loro immissione nel corpo d'acqua superficiale, corrispondono ai limiti di accettabilità fissati dalla legge 319/76 e dalle leggi regionali, nonché dal D.Lgs. 152/99.

Nel caso di scarico nella pubblica fognatura si richiede pretrattamento dei liquami conforme ai limiti ed alle norme emanate dagli Enti preposti alla realizzazione e gestione degli impianti terminali di depurazione, cui dev'essere richiesto il permesso di scarico. Il permesso viene dato per convenzione a norma della legge regionale.

Ai fini di tali conformità, il rilascio della licenza di utilizzazione e' subordinato al collaudo favorevole degli impianti di trattamento, eseguito dal Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o da appositi laboratori consortili.

Lo stesso obbligo concerne i complessi produttivi esistenti, i quali debbono assolverlo nei termini di tempo fissati dalle eventuali leggi regionali, salvo la cessazione dell'immissione e/o la realizzazione di scarichi diretti regolamentari in corpi d'acqua superficiali.

Art. 86 - *Altri scarichi industriali*

Gli stabilimenti industriali e i laboratori artigianali, qualunque sia la loro dimensione, sono tenuti ad adottare provvedimenti affinché le lavorazioni:

- non inquinino l'aria, l'acqua ed il suolo;

- non producano rumori, vibrazioni, radiazioni, lampeggiamenti o correnti vaganti che possano essere fonte di disturbo, di danneggiamento o di pericolo.

Gli scarichi gassosi inquinanti, tossici o comunque pericolosi, debbono essere abbattuti e depurati dalle singole aziende prima di essere immessi nell'atmosfera.

In ogni caso, gli effluenti gassosi debbono essere emessi attraverso camini la cui altezza tenga conto della situazione meteorologica.

Gli scarichi solidi infiammabili, maleodoranti, tossici od inquinanti, debbono essere anch'essi preventivamente trattati; avere un opportuno recapito approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale ed essere oggetto di misure particolari affinché non producano disturbo, pericolo o deturpazione dell'ambiente.

All'atto della domanda di Concessione, il richiedente deve esibire una dettagliata relazione tecnica ove dimostri e garantisca di aver preso tutte le precauzioni tecnologiche necessarie ad evitare gli inconvenienti di cui ai precedenti paragrafi.

La relazione deve descrivere gli impianti, le attrezzature, gli apparecchi e tutti i mezzi e gli accorgimenti che si intendono adottare e descrivere altresì i metodi d'uso, di manutenzione, di verifica e di taratura periodica degli apparecchi e degli impianti di depurazione.

Ai sensi della legge regionale n. 13/85 e della legge regionale n. 32/94, e' obbligatorio il parere preventivo della A.S.L. competente per territorio .

Le aziende già insediate debbono adeguare i loro impianti alla presente norma entro un anno dalla sua entrata in vigore.

Il Sindaco ha la facoltà di promuovere o di imporre forme consortili di depurazione e trattamento degli scarichi; può anche imporre appositi contributi qualora siano previsti da norme statutarie consortili.

Il Sindaco, attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale e con l'ausilio del Laboratorio Provinciale d'Igiene e Profilassi o di altre apposite istituzioni consortili, comprensoriali, provinciali o regionali, vigila affinché le disposizioni della presente norma siano costantemente rispettate.

Art. 87 - Scarichi di vapori e di gas

Il vapore proveniente dai motori o da altri apparecchi, deve scaricarsi nell'atmosfera per mezzo di camini o di appositi tubi innalzati verticalmente oltre il colmo dei tetti circostanti entro un raggio di mt. 20.

Nello scarico di vapori, gas e fumi debbono adottarsi le cautele di cui alla L. n. 615/1966 (e successivi R. 22.12.1970 n. 1391; D.M. 23.11.1967; Circ. 29.7.1971 n. 73) , onde ridurre l'inquinamento atmosferico entro i previsti limiti di tollerabilità, secondo le norme contenute nel D.P.R. n. 322/1971 e nel D.P.R. 203/88.

I forni ed i camini industriali debbono avere le pareti isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini opportunamente ventilate.

I forni per la panificazione debbono inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla L. n. 857/1949.

Fatte salve le disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini industriali e quelli di impianti di riscaldamento che, per modalità d'esercizio, possono produrre analogo disturbo, debbono collocarsi ad almeno m. 6 rispetto all'altezza massima degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 ed essere muniti di parafulmine.

Fatta salva l'osservanza delle leggi per l'inquinamento atmosferico, l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di apparecchi fumivori.

L'installazione di camini e tiraggi deve essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale e la domanda deve essere corredata di una relazione tecnica giustificativa.

Art. 88 - Attivita' produttive moleste

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

Queste attivita' debbono localizzarsi nelle zone produttive e possono essere attivate solo se si forniscono sufficienti garanzie che l'intensita' delle emissioni sara' contenuta entro i fissati limiti di tollerabilita' e non produrranno turbative di sorta ai vicini.

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

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

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

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

Art. 89 - Serbatoi di carburanti e di olii combustibili.

I serbatoi di carburanti ed olii combustibili debbono collocarsi alla distanza minima di 300 m. da eventuali captazioni di acque sorgive o del sottosuolo. Essi debbono essere adeguatamente protetti contro la corrosione e debbono essere muniti di opportuni dispositivi antitravasamento, di prevenzione ed antincendio.

Per i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree su cui si possono installare gli impianti di distribuzione dei carburanti si rinvia alla delibera della Giunta Regionale n. 8835 del 30.12.99. e alle specifiche previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

TITOLO 8 - NORME IGIENICHE E TECNICHE

Capo I - Requisiti igienici

Art. 90 - Impianti igienici interni

Ogni alloggio deve essere munito:

a) di servizi igienici con la dotazione minima di cui al D.M. 5.7.'75

b) di una cucina dotata di canna fumaria od impianto meccanico di aspirazione .

Le pareti dei locali adibiti a servizi igienici ed i tratti di parete corrispondenti ad acquai, lavabi e cappe debbono essere protetti con piastrelle o con altro materiale impermeabile.

In tutti i locali, i pavimenti debbono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti opportunamente sigillati, in modo da essere facilmente lavabili.

I condotti secondari di scarico delle acque bianche e luride delle singole unita' debbono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente e battente d'acqua di almeno 3 cm., prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.

Gli scarichi debbono essere di materiale impermeabile, isolati dai muri, ben saldati fra loro e di diametro conveniente. Non debbono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione, magazzini di generi alimentari o laboratori di qualsiasi genere.

Art. 91 - Acqua potabile

Ogni alloggio deve essere regolarmente fornito di acqua potabile in quantita' proporzionale al numero dei locali abitati e degli abitanti previsti, tenuto conto del maggior fabbisogno estivo. L'acqua deve essere prelevata dall'acquedotto comunale o provvista privatamente con impianto di sollevamento a motore. Nel caso di fabbricati multipiani, l'impianto centralizzato di acqua potabile deve essere munito di autoclave per servire adeguatamente i piano alti dell'edificio in caso di insufficiente prevalenza. L'acqua attinta da pozzi deve essere dichiarata potabile dai competenti organi dell'A.S.L., che debbono formulare giudizio di conformita' anche per i pozzi stessi . L'Amministrazione Comunale, nell'ambito della concessione, puo' imporre, se necessario, che ogni fabbricato o alloggio venga dotato di un serbatoio della capacita' di litri 100 per ogni 100 mc di costruzione.

Gli impianti per la distribuzione interna dell'acqua potabile debbono essere costruiti a regola d'arte, conformemente alle prescrizioni degli Enti erogatori e con materiali idonei.

Art. 92 - Pozzi, vasche e cisterne per acqua potabile

I pozzi, le vasche, le cisterne e gli altri recipienti interrati destinati ad accogliere acqua potabile vanno costruiti a monte di fogne, pozzi neri, concimaie, bottini, fossi di scolo e ad una distanza non inferiore a m. 25 (venticinque) da questi.

I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura e rivestiti internamente con uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 o con un altro materiale impermeabile, in modo da impedire infiltrazioni, superficiali o profonde, di acqua inquinata dal suolo circostante.

La loro profondita' deve spingersi sino al livello minimo di una falda acquee (profonda) non inquinata.

La bocca dei pozzi deve essere chiusa da apposita torretta in muratura, munita di sportello.

L'attingimento deve farsi a mezzo di pompe.

Il terreno circostante, per un raggio di almeno m. 2 dal perimetro della torretta, deve essere impermeabilizzato, per il sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Qualsiasi impianto di pozzo, cisterna, vasca e comunque qualsiasi approvvigionamento di acqua potabile non proveniente da acquedotto, deve essere autorizzato dai competenti organi dell'A.S.L., che debbono anche formulare giudizio di conformita' per i pozzi stessi.

Art. 93 - *Raccolta dei rifiuti domestici*

Ogni fabbricato di nuova costruzione - fino ad un massimo di 8 alloggi - deve essere provvisto di manufatto in muratura per collocarvi un numero di recipienti per immondizie proporzionato al numero degli alloggi ed ai servizi del fabbricato stesso. Tale manufatto deve essere facilmente accessibile dalla strada ma nascosto alla vista del pubblico.

In ogni fabbricato di nuova costruzione - avente piu' di 8 alloggi - la raccolta dei rifiuti deve avvenire per mezzo di contenitori, da ubicare in posizione adeguata alle esigenze del servizio di nettezza urbana, nascosti alla vista del pubblico e facilmente accessibili dalla strada. I contenitori devono essere collocati in manufatti in muratura rivestiti con materiale impermeabilizzante e muniti di presa d'acqua per il lavaggio.

L'Amministrazione Comunale puo' ingiungere, per fabbricati esistenti, l'obbligo di costruire tali manufatti in muratura per il deposito dei bidoni o dei contenitori.

I rifiuti organici putrescibili dovunque prodotti debbono essere accumulati in appositi immondezzeai ed essere periodicamente svuotati, senza provocare turbative di sorta.

E' proibito depositare immondizie e rifiuti d'ogni genere sulla pubblica via e sugli spazi pubblici degli abitati, sulle strade esterne di qualunque tipo, nonche' nei valloni, nei torrenti e nei corsi e specchi d'acqua.

Oltre ad applicare le penalita' previste dalle leggi, l'Amministrazione Comunale imputera' al trasgressore le spese di rimozione del materiale depositato.

Art. 94 - *Salubrita' del terreno*

Non si possono costruire nuovi edifici su un terreno gia' adibito a deposito d'immondizie, di letame, di residuati putrescibili o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinarlo, se non dopo averne rimosso i materiali (anche dai terreni vicini) ed avere completamente risanato il sottosuolo: il Funzionario medico di Igiene Pubblica deve comunque dichiarare l'idoneita' del terreno all'edificazione.

Art. 95 - *Fogne private*

Salvo particolari disposizioni da emettere in apposito Regolamento di Fognatura si applicano le seguenti norme.

I fognoli che raccordano alla fognatura pubblica i vari tubi di scarico delle abitazioni devono essere costruiti in calcestruzzo di cemento ed avere forma e dimensioni tali da garantire il libero scarico delle acque bianche e luride; gl'innesti nella fognatura pubblica debbono essere realizzati con sifone ispezionabile posto all'esterno della costruzione.

Nelle localita' prive di fognatura pubblica, tali fognoli debbono immettersi in fosse di chiarificazione, costruite secondo le prescrizioni dell'articolo seguente ed approvate di volta in volta dal Funzionario Medico di Igiene Pubblica; e' comunque escluso lo scarico in pozzi perdenti.

I fognoli vanno costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, osservando le disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale in materia di dimensioni, pendenza e forma.

Qualora venga modificata la sede e la forma della fognatura pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificare o trasferire a loro spese i fognoli stessi secondo le esigenze della nuova opera.

Art. 96 - *Fosse di depurazione biologica - Pozzi neri*

Laddove il raccordo alla fognatura comunale non sia possibile, e' prescritto il preliminare trattamento dei liquidi di rifiuto domestico ed e' pertanto obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica tipo Imhoff (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), nella misura di una fossa per ogni edificio, da indicare per ubicazione e dimensione ai fini dell'autorizzazione. La fossa deve essere dimensionata in rapporto al volume abitabile ed alle caratteristiche utilizzative dell'edificio e deve essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche.

La costruzione o la modifica di dette fosse deve essere preventivamente autorizzata dall'Amministrazione Comunale che ne approvera' l'ubicazione, il sistema costruttivo, il dimensionamento e lo smaltimento finale dell'effluente delle fosse stesse (dispersione nel sottosuolo, se autorizzato dalla Provincia).

Le fosse settiche debbono sempre essere costruite su suolo privato; debbono distare almeno un metro dai muri di fabbricati ed almeno m. 25 dai pozzi o da qualunque altro serbatoio di acqua potabile.

Le fosse settiche devono essere di norma costruite a due scomparti: la fossa anaerobica deve avere la capacita' di almeno mc. 2 (con aggiunta di mc. 0,1 per ogni vano abitabile dell'edificio oltre il decimo); la fossa aerobica deve avere la capacita' di almeno 1/3 della fossa anaerobica. Comunque, la capacita' globale di dette fosse non puo' non essere inferiore a mc. 3 e deve essere tale da consentire un periodo di sosta dei liquidi di almeno 36 ore.

Le fosse settiche debbono essere costruite in muratura con malta di cemento, intonacate con malta di cemento dello spessore d cm. 2 e debbono avere gli angoli arrotondati. Lo scomparto aerobico deve essere munito di un tubo di aereazione da prolungare oltre l'altezza dei tetti vicini.

Sono ammesse le fosse di chiarificazione prefabbricate; esse debbono però sottostare alle stesse norme fissate per quelle costruite sul posto.

Le bocche di accesso alle fosse debbono avere:

- una superficie non inferiore a mq. 0,60;
- un doppio chiusino a perfetta tenuta ed intramezzato da uno spazio di almeno cm. 20 riempito con terriccio.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di fare esaminare lo stato delle fosse settiche e dei pozzi neri esistenti e di ordinare ai proprietari gli interventi ritenuti necessari per la tutela della salute pubblica e/o la soppressione dei pozzi stessi.

Art. 96 - Bis.

Le previsioni di cui ai precedenti art. 95 e 96 sono esercitate in conformità delle disposizioni di cui al D.Lgs. 11.05.1999 n. 152.

Capo II - Requisiti tecnici

Art. 97 - *Norme tecnologiche*

Le norme tecnologiche individuano e definiscono i requisiti che gli edifici debbono possedere, perché siano conseguiti gli obiettivi minimi di confortevolezza, salubrità e sicurezza.

Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione, ed in quanto compatibili con le soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste, anche per gli interventi sugli edifici esistenti o parte di essi.

Sono comunque vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni più restrittive, dettate da leggi vigenti.

Art. 98 - *Requisiti termici*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo da possedere caratteristiche di buon isolamento termico, adottando materiali idonei e/o strutture protettive adeguate (sottotetti, controsoffitti, camere d'aria, ecc.).

Valgono comunque le norme del D.M. 5.7.1975, delle leggi n. 46/90, n. 10/91 e del relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 412/91.

Art. 99 - *Aereazione ed illuminazione dei locali*

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile, adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie netta di illuminazione ed aereazione delle finestre (parti apribili del serramento) deve essere almeno un sesto della superficie del pavimento del locale illuminato se al primo piano fuori terra ed un ottavo ai piani superiori.

L'illuminazione diurna di tutti i locali deve essere di massima naturale e diretta; possono tuttavia fruire di illuminazione artificiale:

- i locali destinati ad ufficio, le cui dimensioni orizzontali non consentano l'illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici;
- i locali non destinati alla permanenza di persone.

Art. 100 - *Requisiti acustici*

Tutti i locali abitabili debbono possedere i requisiti d'isolamento acustico richiesti dalla loro specifica destinazione d'uso adottando a tali fini, materiali e tecniche idonei a garantire tale afonicità.

Gli edifici debbono comunque essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i rumori in essi prodotti non superino i livelli sonori e compatibili con l'esigenza di non disturbare gli edifici finitimi o circostanti ed i relativi locali.

All'interno dei centri abitati gli impianti ed i macchinari in genere dotati di organi di movimento debbono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura dell'edificio, ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Art. 101 - *Requisiti relativi all'impermeabilità ed alla secchezza*

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed alle attività produttive debbono essere preservate dall'umidità.

I locali destinati alla permanenza di persone, realizzati al piano terreno o interrato, debbono appoggiare su un solaio o vespaio a camera d'aria staccato dal terreno a mezzo di una intercapedine aerata, dello spessore minimo di cm. 30 e debbono risultare impermeabilizzati per tutta la loro superficie.

Tutte le murature di un edificio debbono essere impermeabilizzate contro l'umidità proveniente dalle fondazioni.

Fermo restando quanto disposto dal comma precedente, le murature esterne di un edificio debbono essere altresì isolate dall'umidità del terreno, qualora questo aderisca alle murature medesime.

I muri esterni debbono avere una zoccolatura di almeno m. 1,20 in pietrame naturale oppure realizzata con materiali idrofughi.

Le pareti perimetrali degli edifici debbono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte. Pertanto sono escluse le murature di spessore inferiore ai cm. 40

che non siano costituite da elementi formanti camere d'aria o da materiali speciali capaci di fornire le garanzie richieste.

Il perimetro dei fabbricati dev'essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o mediante una cunetta raccordata alla fognatura.

Le coperture a terrazza debbono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere un numero di pluviali con bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane per una superficie non superiore a 100 mq per ogni pluviale. Tali bocchettoni vanno muniti di griglie metalliche a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

I fabbricati confinanti con il suolo pubblico debbono essere muniti di grondaia e di pluviali raccordati alla fognatura mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione. Le pluviali debbono essere in materiale idoneo; negli ultimi 2,50 m. verso terra, esse debbono essere incassate nel muro, salvo che siano realizzate in ghisa per l'altezza di almeno m. 2.00 sul piano stradale.

Dove non esiste la fognatura e' ammesso lo sbocco radente dei tubi al piano di marciapiede o di strada, evitando pero' che conseguano danni alle fondazioni degli edifici.

E' vietato immettere nelle pluviali acque di scarico di gabinetti, acquai, lavatoi, bagni e simili.

Art. 102 - *Requisiti relativi alla purezza dell'aria*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale sia garantita l'aerazione necessaria al benessere e alla salute delle persone e alla buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi, eccetto quelli espressamente esonerati, debbono avere serramenti esterni dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire un'efficace ventilazione naturale. L'area delle parti apribili, riferita al volume del locale, deve essere non meno di 1/27 mq/mc nei locali di soggiorno e non meno di 1/20 mq/mc nei locali di servizio.

I locali destinati ad uffici o ad attivita' commerciali, culturali e ricreative, nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale, devono essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attivita' previste.

Il coefficiente di ricambio deve essere stabilito in base alle loro specifiche destinazioni ed alle scelte progettuali.

Nelle abitazioni i locali destinati a servizi igienici od a cabine di cottura non muniti di serramenti verso l'esterno, debbono avere sistemi di espulsione forzata meccanica dell'aria.

Tale espulsione puo' avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I servizi, le cucine, ecc., nei quali e' prevista l'espulsione forzata debbono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

I valori minimi del coefficiente di ricambio orario, inteso come rapporto tra il volume d'aria introdotto ogni ora in un locale ed il volume del locale medesimo, sono cosi' fissati:

- servizi igienici:

- a) espulsione continua 6
- b) espulsione discontinua 16
- cabine di cottura:
- a) espulsione continua 8
- b) espulsione discontinua 14

Art. 103 - *Requisiti relativi alla sicurezza*

Gli edifici debbono essere progettati e realizzati in conformita' alla legislazione vigente, con particolare riferimento alle norme sulla sicurezza e l'igiene del lavoro.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibili debbono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Per gli impianti elettrici, di telecomunicazioni, ecc. debbono essere rispettate le norme degli enti erogatori.

Gli edifici - in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti - debbono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli d'incendio gli occupanti, compresi gli ammalati e gli inabili e quella dei soccorritori.

I materiali da costruzione non debbono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantita' tali da costituire pericolo per gli occupanti dell'edificio e per quelli degli edifici circostanti.

I parapetti non debbono potere essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale. La loro altezza non deve essere inferiore a mt. 1,00.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni, non debbono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone, delle scale, dei giardini ed, in generale, quella degli spazi comuni interni ed esterni degli edifici deve poter essere assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici debbono essere dotate di dispositivi di sicurezza per gli addetti alla loro manutenzione.

Art. 104 - *Prescrizioni antincendio*

ùparti debbono essere progettati ed eseguiti in conformita' a tutte le prescrizioni di legge, a norma degli artt. 36 e 37 del D.P.R. n. 547/1955 e del successivo D.P.R. n. 689/1959 nonche' della L. n. 966/1965, del successivo D.I. 27.9.1965 n. 1973 e della Circ. del Ministero dell'Interno 14.7.1967 n. 78, riguardante l'impiego di bombole di gas per uso domestico, e delle successive norme emanate.

Le strutture portanti (pilastri, travi, incastellature, ecc.) negli edifici destinati ad uso abitazione od ufficio, quando siano metalliche o di materiali incombustibili, debbono essere rivestite con materiale resistente al fuoco o coibente.

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

- una scala ogni 500 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici di abitazione;
- una scala ogni 300 mq. di superficie di piano servita, per gli edifici speciali (uffici, edifici commerciali ed industriali, scuole, alberghi, collegi, ecc.)

Il vano scala dev'essere aereato direttamente, salvo che vengano rispettate le condizioni fissate dall'art. 19 della L. n. 166/1975 per la realizzazione di scale senza finestrate sull'esterno. Il vano-scala deve inoltre comunicare direttamente con strade o con spazi aperti; e' esclusa ogni diretta comunicazione con locali del piano terreno adibiti a negozi, autorimesse, officine o con locali del seminterrato ospitanti centrali termiche o di condizionamento, depositi di combustibile, cabine elettriche di trasformazione, ecc.

Se la comunicazione con spazi aperti interni e' munita di porta, questa deve aprirsi verso l'esterno. La larghezza minima delle rampe e' fissata in m. 1,10 per gli edifici residenziali con oltre 2 piani fuori terra, ed in m. 1,50 per gli edifici speciali. Tali norme non si applicano alle eventuali comunicazioni interne di uno stesso alloggio.

Le scale, i passaggi di accesso e le gabbie ascensori debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco.

La pendenza delle scale non dovra' mai essere superiore a 18/26; le scale in curva dovranno avere scalini larghi almeno cm. 20 nella parte piu' stretta.

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

Capo III - Impianti tecnologici

Art. 105 - Requisiti dei servizi tecnologici

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti, idonei - con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi - ad assicurare il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alle loro attivita'.

Gli impianti od i loro componenti comuni a piu' punti di utilizzazione, debbono essere ubicati in appositi locali, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate.

Gli impianti debbono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi tra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione, siano facilmente agibili per la manutenzione, la sostituzione e la rimozione e non permettano la diffusione di esalazioni ne' l'accesso di animali e di insetti.

Gli edifici debbono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami;
- riscaldamento centralizzato o autonomo;
- trasporto meccanico verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani utili fuori terra; gli impianti di sollevamento debbono essere proporzionati alle destinazioni d'uso ed al numero degli utenti dell'edificio;

- protezioni dei rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido o del metano;
- espulsione dei fumi degli eventuali impianti autonomi di riscaldamento.

Gli impianti permanenti installati negli alloggi debbono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio e' destinato.

Art. 106 - *Condutture per gas, elettriche - Bombole G.P.L.*

L'installazione di condotti di gas, ovvero l'esecuzione di rilevanti modifiche dei preesistenti impianti, deve essere preventivamente comunicata per iscritto alla Amministrazione Comunale dal proprietario o dall'esecutore dei lavori.

Il pozzetto di attacco della tubazione del gas all'eventuale condotta stradale deve essere facilmente ispezionabile e la condotta deve poter essere intercettata nel tratto esterno piu' vicino al fabbricato.

I tubi di distribuzione del gas all'interno degli edifici fino ai contatori, debbono essere esterni e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

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

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

Per l'uso domestico di apparecchi a G.P.L. debbono adottarsi le cautele di cui alla Circolare del Ministero dell'Interno 14.7.1967, n. 78. In particolare:

- le bombole di G.P.L. debbono essere installate all'aperto;
- nell'attraversare le murature, la tubazione fissa metallica deve essere protetta con guaina anch'essa metallica, chiusa ermeticamente verso l'interno ed aperta verso l'esterno; la tubazione deve essere munita di rubinetti di intercettazione del flusso.

Art. 107 - *Antenne televisive*

I nuovi edifici aventi piu' di due unita' abitative per corpo scala debbono essere dotati di un'antenna televisiva centralizzata per corpo scala.

I nuovi edifici aventi piu' di due corpi scala debbono essere dotati di un'unica antenna televisiva centralizzata per edificio.

Art. 108 - *Gli impianti di riscaldamento*

Gli edifici ed i loro impianti debbono essere progettati, realizzati e condotti in modo che tutti i consumi energetici e le emissioni di sostanze inquinanti, nella eccezione piu' lata, vengano contenuti al massimo.

Tutti gli impianti di riscaldamento, condizionamento e ventilazione centralizzati, per edifici o per gruppi di edifici, debbono essere muniti di sistemi di regolazione automatica in funzione della temperatura esterna, onde ridurre i consumi energetici.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici sono regolati dalla legge n.10/91 e dal D.P.R. n. 412/93.

I condotti del fumo debbono essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro ripulitura; quando non siano costruiti con tubi di cotto, gres o cemento, debbono:

- avere spigoli arrotondati e pareti lisce, rese impermeabili al fumo mediante idonei materiali di rivestimento;
- essere provvisti di bocchette o sportelli per l'ispezione e la spazzatura, in corrispondenza dei sottotetti e negli altri punti dove sia necessario; e' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti ai fienili.

I focolai, le stufe, le caldaie, ecc., debbono essere posti sopra solai o volte in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di una propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.

La sporgenza dei fumaioli dalla copertura non deve essere inferiore ad un metro, rispetto al punto piu' alto del tetto e la fuoriuscita del fumo deve verificarsi a non meno di 5 metri da qualsiasi finestra dello stesso edificio e di 10 metri da qualsiasi altra finestra di altri edifici. Nei tratti di attraversamento dei tetti, solai in legno o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore allo scopo di ricavare, tra il condotto e la controcanna, un'intercapedine di almeno 3 cm.

Non e' permessa la costruzione di canne fumarie o di canne di aspirazione con tubi addossati all'esterno dei muri prospettanti sul suolo pubblico.

Nella cantina, i locali per la caldaia, il deposito combustibili, i motori ascensori e gli altri eventuali servizi della casa debbono essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere separato con strutture tagliafuoco dai locali adiacenti.

Nel caso in cui esista un impianto ad olio combustibile, il serbatoio deve essere installato secondo le prescrizioni contenute nell'art. n. 615/1966 e successivi regolamenti di cui al D.M. 24.10.1967, n. 1288, al D.M. 23.11.1967, alla Circ. Min. 26.5.1968, n. 40 ed al D.P.R. 203/88.

Art. 109 - *Cappe e camini*

I prodotti della combustione dei camini nelle abitazioni devono essere eliminati dai locali mediante cappe munite di canna fumaria.

Sono ammessi i condotti ramificati collettivi costituiti da condotti secondari all'altezza di un piano (aventi sezione interna costante, di diametro o di lato di cm. 12) sui quali avverrà l'immissione e da un collettore principale di sezione proporzionata al numero delle immissioni. Per evitare la promiscuità del gas nel collettore sono prescritti collettori distinti e separati nel caso di immissioni di aeriformi di natura e caratteristiche diverse. I condotti debbono essere completati da un comignolo, avente le caratteristiche di un aspiratore statico.

TITOLO 9 - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 110 - Adeguamento degli edifici non regolamentari

Gli interventi in edifici esistenti non conformi alle prescrizioni del presente R.E., dovranno essere effettuati nel rispetto del R.E. stesso.

Entro due anni dall'entrata in vigore del presente R.E. gli interessati debbono provvedere:

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente R.E. debbono essere eliminati:

- i gabinetti interni comunicanti con locali abitativi sprovvisti di finestra adeguata,, salvo che non si ottemperino alle disposizioni dell'art. 18 della L. n. 166/1975;
- i gabinetti esterni agli alloggi e/o comuni a più appartamenti.

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

Art. 111 - Regolarizzazione dei depositi all'aperto

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente R.E. tutti i depositi temporanei all'aperto, non autorizzati, di materiali, manufatti, rottami ed automezzi in demolizione nonché i depositi o parcheggi di roulotte e simili debbono essere rimossi; l'interessato ha l'obbligo di ripristinare lo stato originario dei luoghi e comunque dare una decorosa sistemazione all'area liberata dal deposito.

Nel caso di depositi permanenti, entro il periodo di cui sopra gli interessati debbono inoltrare regolare domanda di concessione a norma del presente R.E..

In caso di inadempienza, allo scadere del termine il deposito verrà considerato ad ogni effetto un intervento abusivo.

Nel caso in cui il deposito permanente, sia perché ricade in zona di valore ambientale, sia per altri insindacabili motivi, non dovesse essere consentito, esso dovrà essere rimosso entro sei mesi dalla data del diniego della concessione o dell'apposita ingiunzione da parte del Sindaco.

Art. 112 - Risanamento delle abitazioni antigieniche e degradate

Nel caso di abitazioni dichiarate antigieniche dal Funzionario Medico di Igiene e Sanita' Pubblica, il Sindaco ha la facolta' di ingiungere al proprietario di effettuare le necessarie opere di risanamento, assegnandogli il termine massimo dell'inizio dei lavori. In caso di inadempienza le opere saranno eseguite in danno .

Art. 113 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio

La pubblicazione del presente R.E. deve essere effettuata entro 30 giorni dalla data di comunicazione dell'avvenuta approvazione da parte dell'Amministrazione Provinciale di Napoli.

Il presente R.E. si applica su tutto il territorio comunale; esso entra in vigore a decorrere dal sedicesimo giorno successivo a quello della data di pubblicazione nell'Albo Pretorio del Decreto di approvazione ed ha efficacia per tutte quelle opere la cui concessione o autorizzazione 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.

Qualora si tratti invece, di lavori in corso d'opera o di edifici gia' esistenti alla data anzidetta, essi restano soggetti alle disposizioni vigenti al momento del rilascio della concessione.

Art. 114 - Abolizione del precedente Regolamento Edilizio

Al momento dell'entrata in vigore del presente R.E. sono abrogate tutte le disposizioni comunali che riguardano la stessa materia e sono con esso incompatibili, nonche' il precedente R.E. e saranno rinnovate le Commissioni previste nel presente regolamento secondo le norme in esso contenute.

Art. 115 - Varianti al Regolamento Edilizio

Quando ragioni contingenti lo richiedano, l'Amministrazione Comunale ha la facolta' di modificare, in tutto o in parte, il presente R.E..

Le modifiche si debbono apportare con lo stesso procedimento formale da seguirsi per l'approvazione dei nuovi Regolamenti Edilizi.