



COMUNE DI BAGNACAVALLO **(Provincia di Ravenna)**

REGOLAMENTO EDILIZIO *(Aggiornato al 16.02.2000)*

INDICE

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I°

Norme preliminari

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Definizione degli interventi
- Art. 3 - Parametri edilizi
- Art. 4 - Opere soggette a concessione
- Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione
- Art. 9 - Progettisti

CAPITOLO II°

Concessioni Urbanistico - edilizia

- Art. 10 - Composizione e funzionamento della Commissione Urbanistico Edilizia
- Art. 11 - Compiti della Commissione Edilizia

CAPITOLO III°

Richiesta di concessione o di autorizzazione

- Art. 12 - Richiesta di concessione
- Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione
- Art. 14 - Modalità per la presentazione delle istanze di concessione
- Art. 15 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione
- Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda
- Art. 17 - Istruttoria della domanda di concessione ed autorizzazione
- Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto
- Art. 19 - Progetto di massima

CAPITOLO IV°

Rilascio, condizioni e validità delle concessioni e delle autorizzazioni

- Art. 20 - Rilascio delle concessioni
- Art. 21 - Efficacia e validità della concessione-responsabilità
- Art. 22 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni
- Art. 23 - Modalità per le autorizzazioni
- Art. 24 - Rinnovo, decadenza, rinnovo e revoca delle autorizzazioni
- Art. 25 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessioni o autorizzazione
- Art. 26 - Ricorso al richiedente al T.A.R.

CAPITOLO V°

Esecuzione delle concessioni

- Art. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire
- Art. 28 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori
- Art. 29 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari
- Art. 30 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Art. 31 - Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

CAPITOLO VI°

Norme particolari per i cantieri e per la salvaguardia della pubblica incolumità

Art. 32 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Art. 33 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Art. 34 - Interruzione dei lavori

Art. 35 - Cautele da seguire nelle demolizioni

Art. 36 - Divieto di ingombrare spazi pubblici

Art. 37 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I°

Prescrizioni igienico - sanitarie

Art. 38 - Isolamento della umidità del suolo

Art. 39 - Isolamento termico

Art. 40 - Isolamento fonico

Art. 41 - Riscaldamento, illuminazione, aerazione, ventilazione naturale

Art. 42 - Rifornimento idrico

Art. 43 - Impianti minimi

Art. 44 - Impianti speciali

Art. 45 - Cucine in nicchie

Art. 46 - Sistemazione aree scoperte

Art. 47 - Cortili chiusi

Art. 48 - Cortili in area di due o più proprietà

Art. 49 - Sistemazione del suolo dei cortili

Art. 50 - Costruzioni di cortiletti interni o cavedi

CAPITOLO II°

Caratteristiche dei locali per l'abitabilità e l'agibilità

Art. 51 - Altezze dei locali e dimensioni minime

Art. 52 - Soffitti inclinati e soppalchi

Art. 53 - Piani interrati

Art. 54 - Scale

Art. 55 - Corridoi e disimpegni

Art. 56 - Pavimenti e rifiniture interne

Art. 57 - Canne di ventilazione

Art. 58 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 59 - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

CAPITOLO III°

Disposizioni relative alle opere esteriori, ai fabbricati e all'arredo urbano

Art. 60 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Art. 61 - Zoccolature

Art. 62 - Tinteggiature e rivestimenti

Art. 63 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

Art. 64 - Coperture

Art. 65 - Antenne radio-televisive

Art. 66 - Installazione pannelli solari

Art. 67 - Rilevati

Art. 68 - Uscita delle autorimesse, rampe e passi carrabili

Art. 69 - Marciapiedi e porticati

Art. 70 - Recinzioni e muri di confine

Art. 71 - Decoro e arredo urbano

Art. 72 - Vetrine e insegne

Art. 73 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Art. 74 - Servitù di pubblica utilità - tabelle stradali e numeri civici

Art. 75 - Obbligo di manutenzione degli edifici ed aree di pertinenza

Art. 76 - Chiusura di aree inedificate

CAPITOLO IV°

Edifici speciali

Art. 77 - Generalità

- Art. 78 - Edifici industriali - laboratori
- Art. 79 - Edifici per uffici
- Art. 80 - Alberghi ed abitazioni collettive
- Art. 81 - Sale e locali di spettacolo e di riunione
- Art. 82 - Negozi ed esercizi pubblici
- Art. 83 - Parcheggi

TITOLO TERZO CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

CAPITOLO I°

- Art. 84 - Apertura e coltivazione delle cave e torbiere
- Art. 85 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 86 - Criteri per il rilascio delle concessioni o autorizzazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili
- Art. 87 - Opere esterne per adeguamento antisismico
- Art. 88 - Depositi di materiali su aree scoperte
- Art. 89 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami
- Art. 90 - Pozzi, vasche, cisterne
- Art. 91 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

TITOLO QUARTO CONTROLLI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

CAPITOLO I°

- Art. 92 - Attività di vigilanza, organo competente e modalità
- Art. 93 - Contravvenzioni
- Art. 94 - Norme transitorie e finali

CAPITOLO I° NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio.

Ogni attività comportante trasformazione, anche temporanea urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali e dai regolamenti applicabili in materia, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2 - Definizione degli interventi

Costruzione: qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata con l'impiego di qualsiasi materiale; qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, inamovibilità o incorporazione al suolo, con qualsiasi destinazione d'uso non rientri espressamente nella categoria dei veicoli (vedi art. 20, D.P.R. 15.06.1953 n.393)

Ricostruzione: qualsiasi intervento, anche parziale, teso alla riedificazione di una struttura, o parte di essa, demolita;

Restauro e risanamento conservativo: gli interventi di restauro e risanamento conservativo in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri, e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Ristrutturazione: gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ampliamento: aumento dell'estensione (mq.) o delle dimensioni (mc. di una costruzione esistente).

Sopraelevazione: estensione in senso verticale di tutta o in parte di una costruzione esistente.

Manutenzione ordinaria: costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1 - pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2 - pulitura, riparazione, sostituzione o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3 - rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;

- 5 - tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6 - riparazione di infissi interni, grondaie e canne fumarie;
- 7 - riparazione di pavimenti esterni.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione ordinaria anche quelli che riguardano le opere di riparazione degli impianti tecnologici.

Manutenzione straordinaria: costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento comportante anche rifacimento ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Demolizioni: qualsiasi intervento che comporti la eliminazione di qualsiasi tipo di "struttura edilizia o parte di essa".

Art. 3 - Parametri edilizi

H - altezza di un edificio

Per "altezza di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale e la più alta delle seguenti quote:

- a - intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile;
- b - quota di imposta dalla falda;
- c - quota media dell'inclinata del tetto quanto coincide con la soffittatura dei locali abitabili.

Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza di esso, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo.

VI - Visuale libera

Rapporto tra il distacco delle varie fronti di un fabbricato dai confini di zona o di proprietà, dai cigli stradali, dalle altre fonti e l'altezza delle varie fronti dell'edificio stesso (vedi allegati grafici).

D - Distanza tra gli edifici e dai confini

Per distanze tra gli edifici si intende la distanza minima tra le pareti dei fabbricati (che si fronteggiano). La distanza tra edifici non deve essere di norma inferiore ai 10 metri. La distanza tra i fabbricati ed il confine interno di proprietà non deve essere inferiore ai minimi prescritti nella zona delle prescrizioni urbanistiche. Pertanto possono essere ammesse distanze inferiori fra gli edifici e tra questi e i confini di proprietà:

- a) entro il perimetro delle zone omogenee A e fra edifici soggetti a restauro o ricostruzione nelle zone di interesse storico o ambientale.
 - b) fra gli edifici compresi entro un piano particolareggiato, planovolumetrico o un progetto edilizio unitario.
 - c) nelle zone residenziali di saturazione che risultano completamente edificate ed urbanizzate anteriormente alla data di adozione del P.R.G.
- Negli interventi di cui ai punti a) b) c) dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni vigenti, in questioni di pari contenuto, del Codice Civile.

Art. 4 - Opere soggette a concessione

Chiunque fatto salvo quanto disposto dall'art. 81 del D.P.R. 24.07.1977 n. 616, intenda nell'ambito del territorio comunale ivi compreso le aree di demanio pubblico, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere alle opere di urbanizzazione o di qualsiasi opera che comunque comporti una modificazione del territorio ad eccezione delle normali operazioni culturali e a fini produttivi agricoli, deve chiedere concessione al Sindaco. Tale concessione, nel rispetto della strumentazione urbanistica comunale, di quella comprensoriale nel caso di cui al penultimo comma dell'art. 10 e di quella regionale nel caso in cui al 2° comma dell'art. 6 della legge 47/78 e successive modificazioni ed integrazioni, può essere:

- a) onerosa;
- b) convenzionata;
- c) gratuita.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale con o senza la contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e demolizioni;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, ecc.;
- f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g) realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione primaria, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride;
- i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) costruzioni e modificazioni di porticati, di elementi e volumi aggettanti;
- m) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parte di essi.

A tutti i tipi di concessione si applicano le norme di cui alla Legge 28.01.1977 n.10 e successive modificazioni, 05.08.1978 n.457, alla L.R. 07.12.1978 n. 47 e successive modificazioni.

Art. 5 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo o con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e gli strumenti urbanistici vigenti, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento e previo parere del tecnico comunale e/o dell'Ufficiale Sanitario e/o Ufficio Polizia;

- l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- i depositi di materiali su aree scoperte;
- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
- la costruzione e modificazione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o no;
- installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili;
- la manutenzione straordinaria delle costruzioni;
- gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale;
- l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, previa presentazione di calcolo dell'impianto a norma di legge 373/76, acqua e gas;
- il collocamento di inferriate;
- la manutenzione ordinaria delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l'esecuzione di depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito;
- la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione gli interventi di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b), c) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri Regolamenti statali e regionali.

Le richieste di opere che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Art. 6 - Opere e lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione

Non sono soggetti al rilascio della concessione di cui all'art. 4 o dell'autorizzazione del Sindaco di cui all'art. 5 i seguenti lavori ed opere, purché non interessino stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse storico o artistico e di valore ambientale.

- La manutenzione ordinaria che non riguardi pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione già esistenti;
- la sostituzione e la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile, purché non comportino l'esecuzione di modifiche agli intonaci e decorazioni esterni dei fabbricati, e ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti al riguardo;
- l'installazione di pareti o divisori mobili, che non comportino cambio di destinazione d'uso dei vani, scaffalature;
- le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli enti proprietari delle Strade, in applicazione del codice della strada.

Art. 7 - Opere e lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere iniziati, senza domanda preventiva i lavori di assoluta urgenza, di puntellamento o demolizione di opere pericolanti, richiesti da una situazione di immediato pericolo, da limitarsi all'eliminazione del pericolo stesso, fermo restando l'obbligo di darne comunicazione al Sindaco entro 24 ore dall'inizio dei lavori stessi e di presentare sollecitamente la domanda per la relativa concessione non oltre il termine di tre giorni.

Art. 8 - Contributo per il rilascio della concessione

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità delle disposizioni legislative e normative in materia, Statali, Regionali e Comunali.

Art. 9 - Progettisti

L'elaborazione delle opere di cui agli artt. 4 - 5 delle presenti norme, deve essere effettuata da tecnici specializzati quali ingegneri, architetti, geometri, geologi, dottori agronomi e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali. Ad essi compete la progettazione e la direzione dei lavori, di cui sono responsabili, unitamente al concessionario ed al costruttore, in termine di legge e per le rispettive competenze.

CAPITOLO II°

Art. 10 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia

La commissione edilizia è così composta:

- a) il Dirigente dell'area tecnico-urbanistica che la presiede;
- b) un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri;
- c) un rappresentante dell'Ordine degli Architetti;
- d) un rappresentante dell'Ordine dei Geologi;
- e) un rappresentante del Collegio dei geometri;
- f) un rappresentante del Collegio dei Periti Agrari;
- g) un esperto in materia ambientale e bellezze naturali;
- h) un esperto in urbanistica, arte e storia dell'arte;
- i) tre rappresentanti delle organizzazioni agricole ai sensi dell'art. 40 della L.R. 7.12.1978 n. 47 e successive modificazioni, per le pratiche concernenti gli interventi in zona agricola.

La Commissione Edilizia è nominata dalla Giunta Comunale in base a designazione diretta per quanto riguarda i membri di cui ai punti b), c), d), e), f) ed i), tra i nominativi segnalati dalle rispettive organizzazioni professionali. Partecipa ai lavori della Commissione un tecnico del settore edilizia privata-urbanistica, incaricato dal Dirigente, con funzioni di Segretario. La Commissione resta in carica per la durata del Consiglio Comunale e, per garantire la necessaria continuità dell'attività amministrativa, espleta i suoi compiti fino alla nomina della nuova Commissione. I membri che la compongono sono rieleggibili. Nel caso di intervenuta cessazione della carica di qualcuno dei membri della Commissione, per qualsiasi motivo, si procederà alla sua sostituzione con le stesse modalità seguite per la nomina del predecessore.

I componenti che, senza giustificato motivo, non intervengono a tre sedute consecutive ai lavori della Commissione potranno essere dichiarati decaduti dalla Giunta Comunale e sostituiti

con le procedure di cui ai commi precedenti. I componenti della commissione Edilizia non possono presenziare agli esami dei progetti da essi elaborati o nei quali siano comunque interessati. La Commissione è convocata con invito scritto o per casi urgenti mediante preavviso telefonico. La Commissione si riunisce normalmente una volta al mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente ritenga necessario convocarla. Per la validità della adunanza è necessaria la presenza della metà più uno dei componenti. I pareri sono validi se espressi a maggioranza di voti dai prescritti; a parità di voti prevale quello del Presidente. Il Presidente ha la facoltà, quando lo ritenga opportuno, di chiamare ad esprimere pareri, senza diritto di voto, funzionari particolarmente competenti sui singoli argomenti e di sentire i progettisti interessati all'opera da esaminare.

Art. 11 - Compiti della Commissione Urbanistico - Edilizia

La Commissione deve esprimere parere consultivo al Sindaco:

- a) su tutti gli strumenti urbanistici adottati o in via di elaborazione;
- b) sulle proposte di variante alle norme di attuazione del P.R.G. e sue interpretazioni;
- c) su tutte le questioni di carattere urbanistico, edilizio e di trasformazioni del territorio;
- d) su tutte le concessioni ed autorizzazioni di cui al capitolo precedente;
- e) sulla verifica tecnica degli elaborati di progetti;
- f) sulla legittimità dei progetti sotto l'aspetto ambientale, paesistico ed architettonico delle opere progettate;
- g) su rinnovo e sulle varianti delle concessioni.

Non sono soggette al parere della Commissione Edilizia, tenuto conto della loro modesta incidenza urbanistica ed ambientale, le opere di:

1. opere di manutenzione ordinaria;
 2. opere di manutenzione straordinaria interne e/o esterne ove non siano previste rilevanti modifiche di prospetto, sagome o pendenze delle coperture;
 3. cambio di destinazione d'uso di fabbricato, da rurale ed urbano, ad uso civile abitazione, senza trasformazioni fisiche e/o con modifiche non essenziali sempre nell'ambito delle superfici e volumi esistenti;
 4. varianti in corso d'opera non essenziali che riguardino modifiche interne e/o esterne alle costruzioni comportanti, rispetto al progetto precedentemente approvato, solo quanto segue:
 - irrilevanti modifiche di prospetto e senza modifica delle finiture e/o elementi decorativi esterni;
 - rettifiche dimensionali degli ambienti interni e/o delle sagome esterne, senza rilevanza ai fini degli indici edilizi;
 5. costruzioni di edilizia funeraria interrate e fuori terra con esclusione dei manufatti che esulano dalle tipologie e dalle finiture(materiali) consuete;
 6. costruzioni e modifiche delle recinzioni stradali e di confine di tipo comune (reti metalliche plastificate con o senza zoccolatura, muretti in c.a. ed intonacati, in ferro a disegno semplice con o senza zoccolatura), con esclusione di quelle stradali relative a fabbricati classificati dal vigente P.R.G. di "valore ambientale" o di "valore architettonico" o compresi in zona omogenea A (centro storico);
 7. accessi pedonali e carrabili con le esclusioni previste per il descritto punto 6;
 8. cartelli, insegne, indicatori e simili non compresi in zona omogenea A (centro storico);
 9. targhe di segnalazione per attività professionali se realizzate in ottone entro le dimensioni di cm. 20x30;
 10. scavi, reinterrati, muri di sostegno, rilevati in genere e sistemazioni di terreni non compresi nelle zone vincolate dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.)
 11. rinnovi di concessione edilizia senza varianti o con sole varianti non essenziali comprese nei punti precedenti;
 12. volture di concessione edilizia senza varianti o con sole varianti non essenziali comprese nei punti precedenti;
- Dalla suddetta casistica restano esclusi gli interventi riguardanti quanto segue:
- 1) - immobili vincolati dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;
 - 2) - immobili classificati A1 dal Piano Particolareggiato del Centro Storico;
 - 3) - immobili classificati "di valore architettonico" o "di valore ambientale" del Piano Regolatore Generale.

E' fatta salva in ogni caso, la facoltà del responsabile dell'ufficio Edilizia Privata di sottoporre al parere della Commissione Edilizia tutte le richieste rientranti nella casistica sopra riportata qualora ne ravvisi, per qualsiasi motivo, l'opportunità.

CAPITOLO III° RICHIESTA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE

Art. 12 - Richiesta di concessione

Le domande per ottenere la concessione a seguire e/o modificare le opere indicate all'art. 4 vanno redatte in apposito stampato in bollo indirizzandolo al Sindaco e devono contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero del Codice Fiscale e firma del richiedente proprietario o avente titolo. Se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata dagli organi che ne hanno la rappresentanza legale;
- b) nome, cognome, indirizzo, numero di Codice Fiscale, firma e timbro del progettista che deve essere un tecnico iscritto al rispettivo albo professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo, numero di Codi fiscale firma e timbro del Direttore dei lavori che deve essere un tecnico c.s. (tale indicazione e firma può essere differita all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori);
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del costruttore ed a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in cemento armato, anche dal tecnico dell'Impresa stessa e dell'assistente (tali indicazioni e firme possono essere differite c.s.);
- e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia", quindi senza impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avrà la responsabilità del cantiere, in mancanza di tale precisazione sarà ritenuto responsabile il concessionario.

Sono "aventi titoli legittimati" alla richiesta di concessione i soggetti indicati nel cap. VI punto 6.1. della Delibera di consiglio regionale n.1098 del 29.7.1977 (B.U.R. n.159 del 23.11.77).

La domanda di concessione deve essere corredata da un minimo di 4 copie degli elaborati tecnici, con il timbro professionale e la firma del progettista.

Art. 13 - Documenti a corredo della domanda di concessione

La domanda di concessione edilizia per interventi diretti deve essere corredata dai seguenti documenti, atti ed elaborati secondo le categorie di opere per cui si chiede la concessione:

1. allegati predisposti dal comune, compilati in ogni loro parte;
2. copia dell'atto di proprietà o altro atto che comprovi il diritto di avente titolo;
3. stralcio di P.R.G. con perimetrazione in rosso dell'area interessata;
4. planimetria - stralcio dello strumento urbanistico preventivo (piano particolareggiato, P.E.E.P.);
5. estratto catastale, in rapporto non inferiore a 1:2000, sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta dell'edificio ed il numero del foglio e delle particelle comprese nella proprietà e relative superfici, detta area deve essere delimitata - perimetrata in rosso. Dovrà inoltre essere allegato tipo di frazionamento dell'area ove siano stati eseguiti frazionamenti o variazioni;
6. planimetria dello stato di fatto dell'intera proprietà in rapporto non inferiore ad 1:2000 con l'indicazione delle edificazioni nelle proprietà confinanti, anche se queste siano separate da strade pubbliche e private di tutti i fabbricati e manufatti circostanti, di parcheggi. Sulla planimetria dovrà essere indicato l'orientamento, le eventuali servitù gravanti sull'area e la toponomastica;
7. documentazione fotografica dello stato di fatto con l'indicazione dei relativi punti di vista, dalla quale risulti anche il rapporto fra il lotto in esame e l'ambiente circostante. Le fotografie devono riportare una didascalia contenente i dati del progetto cui si riferiscono. Per gli interventi nelle zone omogenee A, la documentazione fotografica dovrà interessare in particolare tutte le parti dell'edificio compreso l'interno e le relative aree libere che si prevede di modificare o interessare col nuovo intervento;
8. planimetria, in rapporto non inferiore a 1:500, dove siano rappresentate nelle loro linee dimensioni, quote generali, distanze dai confini e dai fabbricati circostanti, le opere progettate, il lotto interessato e le strade prospicienti, recinzioni, accessi carrabili e pedonali, nonché la rete di fognatura (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse e depurazione biologica, ecc.);
9. disegni, in rapporto non inferiore a 1:100 salvo diverse indicazioni, di normativa di P.R.G. delle piante di tutti i piani (compresi gli interrati, ed i sottotetti) e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei singoli vani;
 - quote, planimetriche ed altimetriche;
 - dimensioni delle aperture;

- indicazione dei rapporti di illuminazione e di aerazione;
- metri quadrati utili netti di ogni vano;
- strutture portanti (cemento armato, acciaio, ecc.);
- dimensione delle scale con indicato il senso della salita;
- il senso delle falde e delle pendenze adottate nella copertura, i volumi tecnici, i camini, i cavedi, i lucernari ecc.

Qualora sull'area di proprietà insistano altri fabbricati i grafici di progetto devono essere completati dalle piante degli stessi, con l'indicazione d'uso degli ambienti e la superficie netta di ogni vano. Qualora si costruisca in aderenza a fabbricati di altre proprietà dovrà essere indicata l'esatta posizione planimetrica e la sagoma quotata dell'edificio esistente.

10. disegni quotati, in rapporto non inferiore a 1:100 di sezioni dell'opera. Le quote riferite al piano di marciapiede del fabbricato ed al piano di campagna, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta interna dei singoli piani, di portici e verande, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda nonché le quote del marciapiede stradale riferita alla quota più alta. Le sezioni dovranno comunque essere in numero sufficiente per la completa comprensione dell'opera; le linee di sezione devono essere chiaramente localizzate sulle rispettive piante dei piani;

11. disegni, sempre in rapporto non inferiore di 1:100 di tutte i prospetti dell'opera progettata. Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche parte di quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi dei materiali scelti e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegna, delle opere in ferro e balaustre; delle coperture e dei volumi tecnici ecc.

12. rilievo quotato, in scala minima 1:200, degli edifici da demolire totalmente o parzialmente, purché non ricadenti nella zona A (Centro Storico), relativo alle piante di tutti i piani, alle sezioni e ai prospetti più indicativi, con documentazione fotografica;

13. disegno delle recinzioni:

a) planimetria 1:200 sulla quale sia riportata l'ubicazione esatta della recinzione (perimetrazione in rosso dell'area che si vuol recintare) e di tutti gli accessi (pedonali e/o carrabili) e delle esistenze (recinzioni ed edifici dell'area interessata e adiacenze);

b) sezione in scala 1:50 estesa sino alla mezzeria stradale, prospetti;

c) in ogni caso dovranno essere chiaramente individuabili gli allineamenti, gli arretramenti, fossi, pali ed ogni altro elemento interessante la recinzione;

14. particolari documenti ed elaborati grafici per gli impianti o attività di carattere artigianale e industriale, potranno essere richiesti a seconda delle necessità particolari degli interventi stessi.

15. per gli interventi negli edifici in zona omogenea A rimangono ferme le prescrizioni stabilite nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

16. per gli interventi su edifici soggetti alla legge 1.5.1939, n.1089 richiesto il nulla osta della competente Soprintendenza.

17. devono essere allegati alla richiesta di concessione i nulla osta rilasciati dagli organi competenti a norma delle vigenti leggi.

18. all'atto del rilascio della concessione per interventi di ristrutturazione, e prima dell'inizio dei lavori per nuove costruzioni, dovrà essere presentato in duplice copia, progetto e calcolo dell'impianto e dell'isolamento termico a norma della legge 373/76. Per costruzioni con strutture portanti in cemento armato o acciaio dovrà essere prodotta copia dell'avvenuta presentazione del calcolo del Genio Civile. Relazione geotecnica e/o geologica ai sensi del D.M. n.6 del 21.1.1981.

Art. 14 - Modalità per la presentazione delle istanze di concessione

Gli elaborati di cui ai punti precedenti devono essere presentati in copie riprodotte e piegate secondo il formato U.N.I. Per gli interventi di particolare rilievo, il Sindaco, o la Commissione Edilizia o gli uffici Tecnici comunali, potranno in ogni modo richiedere elaborati grafici (o plastici) aggiuntivi, non previsti dal presente R.E. e dalle norme di attuazione del P.G.R. E' istituito un Ufficio Accettazione e di Pubblica informazione, preposto a ricevere esclusivamente in giorni prestabiliti, le istanze di concessione edilizia o urbanistica. Il predetto Ufficio dopo avere controllato che la domanda, gli allegati alla stessa, i documenti e gli elaborati siano tutti

quelli richiesti dal presente articolo e dalle norme di attuazione del P.R.G. ed accertatene la loro regolarità, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta e inoltra all'Ufficio Protocollo la documentazione per l'iter previsto dalle vigenti leggi. La presentazione di documenti integrativi e/o sostitutivi, comporterà la apposizione di una nuova data su detti documenti, da tale data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa. L'Ufficio Accettazione è preposto ad accertare se la istanza di concessione è corredata nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo. Qualora le istanze siano carenti di dati, atti e documenti (sopra indicati), le stesse non potranno essere accettate.

Art. 15 - Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere le autorizzazioni di cui al precedente articolo 5 deve presentare al Sindaco la domanda in carta da bollo contenente l'indicazione del nome, cognome, indirizzo e di codice fiscale, nonché la firma del richiedente, come specificato negli artt. precedenti.

A corredo della domanda deve essere allegata la documentazione opportuna per una corretta comprensione dell'opera. In particolare per gli interventi da eseguirsi nel Centro Storico o su edifici a carattere architettonico ambientale dovrà essere presentata anche una accurata documentazione fotografica.

Art. 16 - Istruttoria preliminare della domanda

Le domande di concessione o autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Urbanistico-Edilizia. In tal caso il richiedente ha tempo 30 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata. Come data di consegna della domanda di concessione o autorizzazione si intende quella in cui è avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

Art. 17 - Istruttoria della domanda di concessione ed autorizzazione

La Concessione è subordinata al rilascio dei pareri o nulla osta richiesti dalle vigenti leggi statali e regionali, che l'interessato deve allegare alla domanda. Tutti i progetti per i quali viene richiesta la concessione, devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alle relative richieste, all'esame, per quanto di loro competenza ai sensi delle norme legislative vigenti, dei seguenti organi:

- Ufficiale sanitario;
- Veterinario comunale, limitatamente a fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- Ufficio Tecnico Comunale competente in materia;
- Commissione Urbanistico - Edilizia di cui all'art. 10 del presente Regolamento.

Tutti i progetti per i quali viene richiesta l'autorizzazione di cui al precedente articolo 5 devono essere sottoposti, obbligatoriamente, prima di ogni determinazione in ordine alla relativa richiesta, all'esame del tecnico Comunale, competente per materia.

Art. 18 - Lavori eseguibili senza progetto

L'obbligo della presentazione degli elaborati tecnici elencati nei precedenti articoli non vige per le opere di manutenzione ordinaria così come precedentemente definite all'art. 2, semprechè non riguardino edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 o ricadenti all'interno delle zone omogenee A ed edifici rurali di valore ambientale o architettonico.

Art. 19 - Progetti di massima

E' consentito, in via del tutto eccezionale, per edifici e complessi edilizi o opere di urbanizzazione di un certo interesse sottoporre preliminarmente al parere della Commissione Urbanistico - Edilizia anche progetti di massima, allo scopo di ottenere il suo facoltativo giudizio ed eventuali direttive per modifiche e/o integrazioni.

CAPITOLO IV° RILASCIO, CONDIZIONI E VALIDITÀ DELLE CONCESSIONI E DELLE AUTORIZZAZIONI

Art. 20 - Rilascio delle concessioni

La concessione è rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento. Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi della Amministrazione, al godimento del bene. A seguito del

parere espresso dalla Commissione Urbanistico - Edilizia, il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti. Il diniego del nulla osta da parte degli organi ed uffici estranei alla Amministrazione Comunale costituisce impedimento al rilascio della concessione richiesta.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché comprovi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo e del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri.

Il Comune invita, mediante apposito avviso, il richiedente la concessione a presentare gli atti e documenti di oneri entro il termine di 60 giorni. Qualora il richiedente la concessione non provveda all'esecuzione degli adempimenti richiesti entro la data indicata nell'invito, l'istanza del richiedente dovrà considerarsi come non presentata, solo in casi particolari e documentati il Comune potrà concedere una proroga del termine.

L'atto di concessione va notificato all'interessato dal Sindaco tramite il Messo Comunale.

Qualsiasi cittadino su richiesta può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti di progetto e convenzionali.

Art. 21 - Efficacia e validità della concessione - Responsabilità

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico - edilizia.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata. In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquisto, gli eredi o gli eventi causa del titolare della concessione e il Sindaco accertatene la legittimità provvede alla voltura della concessione stessa. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione ordinaria. Il titolare della concessione, il progettista, il Direttore dei lavori e la ditta appaltatrice (e l'assistente, nel caso di lavori in economia) sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalità di esecuzione stabilite dalla concessione.

Art. 22 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca delle concessioni

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della concessione. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o usabile ai sensi dell'art. 50 della legge Regionale n. 47 del 7.12.1978 e succ. modif., non può essere superiore a tre anni dalla data di notifica e può essere prorogato con provvedimento motivato solo per il sopravvenire di fatti estranei alla volontà del concessionario durante l'esecuzione dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Nel caso di mancata ultimazione entro il termine la nuova concessione concerne la parte non ultimata. La nuova concessione dovrà rispettare la normativa vigente all'atto del suo rilascio.

La concessione decade se entro 15 mesi dal suo rilascio non sono stati eseguiti i lavori fino alla costruzione del solaio del piano terra o di altre opere, indicate nella concessione, per costruzioni di particolari caratteristiche e per gli interventi sulla edilizia esistente. Il titolare della concessione deve notificare al Comune, con apposita cartolina, l'inizio delle operazioni di organizzazioni del cantiere.

Qualora i lavori non siano iniziati entro la data stabilita, la concessione decade ed il Sindaco potrà procedere al rilascio di nuova concessione in conformità alle previsioni urbanistiche in vigore all'atto del rilascio.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino già iniziati e che essi vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, o come indicato in concessione. La concessione viene revocata o annullata quando risulti che:

- a) sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.
- b) il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella concessione ed esegua varianti essenziali al progetto non preventivamente autorizzate;

c) il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

Art. 23 - Modalità per le autorizzazioni

Nell'atto di autorizzazione sono state stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali s'intende subordinata. Il Sindaco, sentiti l'Ufficio Tecnico Comunale, l'Ufficiale Sanitario e l'Ufficio Polizia ha sempre la facoltà di imporre con la autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza sul traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) senza pregiudizio dei diritti dei terzi,
- b) con l'obbligo del titolare di riparare e risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

Art. 24 - Rinnovo, decadenza e revoca delle autorizzazioni

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo, che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo. L'entrata in vigore di nuove norme legislative e regolamentari disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può richiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate o annullate:

- a) quando sono state ottenute con dolo od errore provocato dall'interessato mediante travisamento dei fatti o presentazione di elaborati alterati;
- b) se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Art. 25 - Varianti al progetto approvato oggetto di concessione o autorizzazione

Qualora si manifesti la necessità di varianti, gli interessati possono presentare i relativi progetti che sono soggetti a procedura analoga a quella seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco in merito alla variante non vengono modificati i termini di validità e di decadenza fissati per il progetto originario.

Art. 26 - Ricorso del richiedente al TAR

Il richiedente la concessione o autorizzazione può ricorrere contro la decisione del Sindaco, relativa alla richiesta di concessione o autorizzazione, entro e non oltre 60 gg. dalla data di notifica del provvedimento medesimo, presentando ricorso al TAR (Tribunale Amministrativo Regionale) nei modi e nei termini di legge.

CAPITOLO V° ESECUZIONE DELLE CONCESSIONI

Art. 27 - Inizio dei lavori e formalità da esperire

La data dell'inizio dei lavori, dovrà essere comunicata all'Ufficio Edilizia Privata dal titolare della concessione o dal Direttore dei lavori, che in casi particolari od ogni qualvolta lo ritenga opportuno chiede all'Ufficio Tecnico un sopralluogo per la determinazione delle quote e linee di impianto della costruzione. I lavori potranno avere inizio solamente dopo il rilascio della autorizzazione da parte dell'autorità competente ai sensi dell'art. 18 Legge n.64 del 1974 e successiva Legge Regionale. Il titolare della concessione non può comunque dare inizio ai lavori se prima non sia stato da lui comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore e tale comunicazione non sia stata confermata dalla firma di questi ultimi. Ogni variazione successiva deve essere comunicata dagli interessati al Sindaco entro 8 giorni. Ai fini della validità delle concessioni, per sopraggiunte nuove norme legislative e varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione delle opere di cui al precedente art. 22.

Art. 28 - Controllo comunale sulla esecuzione dei lavori

Ai sensi della legislazione urbanistica vigente il Sindaco, a mezzo dei suoi dipendenti, esercita un costante controllo sulla esecuzione dei lavori autorizzati e ne ordina la sospensione qualora riconosca che non vengono rispettate le norme del regolamento Edilizio o di Igiene, quelle di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e le prescrizioni specifiche indicate nella concessione, ovvero che siano state introdotte varianti essenziali non autorizzate. La

concessione e il relativo progetto approvato e ogni altro documento inerente la costruzione devono sempre trovarsi nel cantiere a disposizione degli impiegati ed agenti comunali, preposti al controllo delle costruzioni, che hanno libero accesso al cantiere stesso. Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia. Per ciò che concerne il controllo sanitario sulla attività edilizia si rimanda al Regolamento di Igiene.

Art. 29 - Inadempienza delle disposizioni regolamentari

La contravvenzione alle norme del presente regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), alle modalità esecutive fissate nella concessione e, più in genere, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile, comporta l'applicazione delle disposizioni legislative e regolamentari e delle sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi vigenti. Quando l'inosservanza si riferisce a costruzioni eseguite a cura delle Amministrazioni Statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei LL.PP. tramite l'Ufficio Regionale competente a norma della Legge Urbanistica (Art. 29 legge 17.8.42 n. 1150).

Art. 30 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, (che dovrà essere eseguito in modo da garantire la chiusura completa senza provocare danni o pericolo a terzi) per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori. Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 31 - Abitabilità e usabilità delle costruzioni

Nessuna nuova, costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, all'uopo richiesta dall'interessato. L'autorizzazione di cui al precedente comma è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le eventuali prescrizioni e condizioni apposte sulla concessione, siano esse di carattere urbanistico - edilizio, igienico - sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni d'uso previste nel progetto approvato;
- e) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia nei confronti degli utenti di essa che dell'ambiente, sia interno che esterno. Alla richiesta di autorizzazione di cui al primo comma devono essere allegati:
 - a) il certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso e a struttura metallica a norma dell'art. 8 della legge 5 novembre 1971 n. 1086;
 - b) una certificazione congiunta del progettista, del costruttore e del direttore dei lavori, per gli edifici pubblici e privati non adibiti ad attività industriali ed artigianali, attestante la rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione allegata del committente alla domanda di concessione edilizia e tesa a dimostrare l'osservanza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalla Legge 430 aprile 1976 n. 373, dal D.P.R. 28 giugno 1977 n. 1052 e dal D.M. 10 marzo 1977;
 - c) ogni altro certificato che debba essere rilasciato a norma di legge attestante il rispetto delle norme antincendio, sismiche ed in genere di sicurezza delle costruzioni. Il Sindaco, effettuati, tramite gli uffici tecnici comunali e gli uffici sanitari gli accertamenti di competenza e viste le certificazioni di cui alla lettera a), b) e c), del comma precedente, rilascia l'autorizzazione d'uso o di abitabilità. Qualora ai fini del rilascio del certificato di abitabilità o di usabilità di un immobile, sia stata necessaria la preventiva autorizzazione di un'altra autorità che, secondo le vigenti leggi, sia preposta alla verifica di certe situazioni, la comunicazione al Sindaco, da parte di tale autorità, che le situazioni positive precedentemente accertate siano venute meno,

comporta l'obbligo per il sindaco di dichiarare l'inabilità dell'immobile oggetto dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 222 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.

Nella circostanza in cui non tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio siano ultimate, possono essere rilasciate autorizzazioni all'usabilità parziale (usabilità, agibilità o abitabilità parziali) su richiesta della ditta interessata e qualora sussistano le seguenti condizioni:

1) relativamente alle unità immobiliari di cui si richiede l'abitabilità parziale siano rispettate tutte le prescrizioni dettate dal T.U. LL.SS. e dal Regolamento d'Igiene vigente;

2) che la costruzione sia strutturalmente e funzionalmente ultimata (intonaci, rete fognante, vano scala, approvvigionamento idrico, energia elettrica, ecc.). L'autorizzazione provvisoria è rilasciata entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda. L'autorizzazione provvisoria, decade allorché venga meno alla condizione indicate al precedente comma e può, altresì, essere revocata per l'impossibilità del rilascio dell'autorizzazione definitiva. In assenza delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi è fatto divieto ai Comuni e loro consorzi ed alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, gas, illuminazione, rete fognante di effettuare le relative forniture. Per quanto non previsto nel presente articolo si rimanda al Regolamento di Igiene comunale.

CAPITOLO VI° NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI E PER LA SALVAGUARDIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 32 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve obbligatoriamente essere affissa, in vista del pubblico, una tabella, delle dimensioni minime di cm. 40X60 chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;

2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei lavori e del calcolatore delle opere in cemento armato;

3) denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Sono applicate sanzioni amministrative a carico di chi non provvederà a esporre la tabella di cui sopra. Ogni cantiere è soggetto alle norme antinfortunistiche vigenti. In particolare, i cantieri devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi sotto la piena responsabilità del concessionario, del D.L. e del costruttore. Si richiama espressamente l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro. I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori. Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori. In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali, con relativa autorizzazione rilasciata dal servizio Provinciale di Difesa del suolo (ex Genio Civile), ove necessario.

Per quanto non previsto nel presente articolo si rimanda al Regolamento d'Igiene.

Art. 33 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc. il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco, il quale è tenuto a fare sorvegliare il cantiere e a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto della legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico artistico.

Art. 34 - Interruzione dei lavori

Il proprietario che interrompe, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere, sia di costruzione che di demolizione deve fare eseguire quanto necessario a tutelare il decoro e ad eliminare pericoli, sia per l'incolumità sia per l'igiene pubblica, assicurandosi della stabilità e solidità delle parti lasciate incomplete. In caso di inadempienza a tale descrizione, il Sindaco potrà ingiungere gli opportuni provvedimenti disponendo, se necessario, l'esecuzione

d'ufficio delle opere occorrenti a spese della proprietà. Trascorsi due mesi dalla interruzione delle opere (salve le sospensioni stagionali) deve cessare ogni occupazione del suolo pubblico con materiali, ponti, recinti e puntellature.

Art. 35 - Cautele da seguire nelle demolizioni

Nelle opere di demolizione è vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, i materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo d'incendio; accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini. E' vietato gettare, tanto dai ponti di servizio quanto dai tetti o dall'interno delle case, materiale di demolizione o altro, verso gli spazi pubblici o in cortili nei quali prospettano locali d'abitazione. E' vietato altresì calare materiale di demolizione verso la pubblica via, e, quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali debbono venire calati entro recipienti e fatti scendere con le dovute precauzioni, ammassati nei cortili o entro i recinti. Entro venti giorni dall'inizio del deposito, il proprietario e l'imprenditore dei lavori deve procedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali stessi negli appositi luoghi di scarico pubblico. I materiali di scavo o altri impegnati di elementi che li rendessero maleodoranti dovranno essere allontanati immediatamente. Le demolizioni debbono essere eseguite in modo da evitare sollevamento di polvere mediante sufficiente bagnatura. Prima di qualsiasi demolizione si dovrà provvedere al vuotamento e pulitura di tutti i pozzi neri, smaltitori, fognature e canali sotterranei, osservando le norme di regolamento d'Igiene.

Art. 36 - Divieto di ingombrare spazi pubblici

E' vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione. Solo nel caso di assoluta necessità, l'Amministrazione Comunale a richiesta potrà concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 37 - Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso una costruzione o parte di essa minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia la Comune e agli altri organi competenti, e, nei casi di estrema urgenza, provvedere a un immediato sommario puntellamento. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso. In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica, ed eventualmente allo sgombero e alla demolizione della costruzione o parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

TITOLO SECONDO PRESCRIZIONI IGIENICO - SANITARIE E COSTRUTTIVE

CAPITOLO I° PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

Art. 38 - Isolamento dalla umidità del suolo

E' fatto obbligo di adottare provvedimenti capaci di impedire che l'umidità risalga dalle fondazioni ai muri sovrastanti e di evitare le infiltrazioni di acque nei locali terreni e sotterranei, attraverso i muri di fondazione ed il pavimento dei locali stessi. Tali provvedimenti devono essere riconosciuti dall'Ufficiale Sanitario. Dove non si costruiscano cantinati o sotterranei, l'isolamento dell'edificio dal suolo deve essere ottenuto mediante costruzione di vespaio o di intercapedine arieggiati, di altezza non minore a cm. 50 e con superficie di areazione pari ad almeno un centesimo di quella complessiva del vespaio od intercapedine. I pianterreni destinati ad uso abitazione dovranno avere un pavimento sollevato di almeno 30 cm. dal colmo stradale. Sui piani di spiccato fuori terra è, in ogni caso, obbligatoria la collocazione di uno strato impermeabile. Non è permesso costruire nuovi edifici su di un terreno che sia servito come deposito di immondizie letame od altro materiale insalubre, se non quando esso sia stato rimosso per almeno un metro dalla superficie del suolo e previo parere dell'Ufficiale Sanitario circa il ripristino delle condizioni di salubrità del suolo.

I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati a terrapieni, colline ecc. dovranno distare almeno 3 metri dal piede del terrapieno o collina, od essere separati da idonea intercapedine con condutture per lo scolo delle acque piovane. E' fatto divieto di reimpiegare nelle costruzioni materiali inquinati provenienti da demolizioni di vecchi fabbricati malsani.

Art. 39 - Isolamento termico

Tutte le unità immobiliari dovranno essere eseguite con idonei materiali atti a rispettare il coefficiente volumico globale di dispersione termica. La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente. (Legge 373/76, D.P.R. 1052/77 - D.M. 10.3.77).

Art. 40 - Isolamento fonico

I solai tra i diversi piani, negli edifici a più appartamenti, devono consentire una attenuazione dei rumori di 30 db. alla frequenza di 750 hertz. Se la struttura ed il pavimento non fossero sufficienti a tale scopo, saranno necessarie stratificazioni isolanti sotto pavimento, formazione di camere d'aria tra solaio e soffitto. In grandi locali di lavoro (uffici, officine, sale di riunione ecc.) sono richiesti i provvedimenti tecnici atti a contenere la rumorosità in limiti ammissibili (40-60 db.).

Art. 41 - Riscaldamento, illuminazione, aerazione, ventilazione naturale

Per gli alloggi per i quali è prevista l'installazione di impianti di riscaldamento, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18° ed i 20° c.; deve essere, in effetti, rispondenti a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Per ciascun locale di abitazione la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento. Per ristrutturazioni di edifici ricadenti in c.s. è ammessa la deroga della norma suddetta, in considerazione dei vincoli per il mantenimento delle aperture esistenti. Gli appartamenti dovranno, ove possibile, essere orientati e disposti in modo da assicurare un idoneo ricambio naturale dell'aria e se orientati a settentrione, debbono avere un riscontro d'aria ed un'altra esposizione di soleggiamento. I locali di servizio igienico - sanitari possono essere illuminati e ventilati artificialmente nei seguenti casi:

- a) abitazioni del centro storico ed in edifici vincolati;
- b) alloggi di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- c) negli alloggi che hanno già almeno un locale ad uso bagno-wc con illuminazione e aerazione diretta dall'esterno;
- d) alberghi, abitazioni collettive, pubblici esercizi e locali di pubblico ritrovo;
- e) servizi individuali annessi a studi, uffici, ambulatori, esercizi commerciali.

La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante due condotti di aerazione, del diametro minimo di cm. 10, indipendenti per ogni servizio, sfocianti sul coperto, di cui uno dotato di elettro aspiratore, con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione artificiale e provvisto di temporizzatore che ne ritardi l'arresto almeno tre minuti dopo lo spegnimento della luce.

Art. 42 - Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali abilitati deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato. In tale ultimo caso, la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio Provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario. L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire una adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e nel caso di locali con pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, deve provvedersi con apposito apparecchio di sollevamento (autoclave). Negli edifici che comprendono più di una unità abitativa, gli impianti idrici dovranno essere indipendenti.

Art. 43 - Impianti minimi

Ogni unità edilizia di abitazione (appartamento) deve essere fornita almeno un servizio igienico e di un lavello è consigliata anche almeno una canna fumaria. In caso di uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'ufficio di Igiene Comunale, possono essere consentiti servizi

igienici comuni a diverse unità, in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi. I servizi igienici possono essere collocati all'interno senza finestre, purché dotati di ventilazione meccanica. Tutti gli impianti elettrici debbono corrispondere alle norme in vigore C.E.I. L'impianto dell'ascensore è obbligatorio per gli edifici con altezze uguali o superiori a quattro piani oltre il piano dei servizi di terra.

Art. 44 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti. Alla domanda di concessione deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato. Il rilascio dell'autorizzazione all'abitazione e/o agibilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dallo Ufficiale sanitario e da un tecnico abilitato. Su tali impianti deve essere richiesto un parere preventivo degli organi competenti.

Art. 45 - Cucine con nicchie

Le cucine possono essere consentite con cubatura di mc. 10 se in locale aperto (nicchia) su altro locale regolamentare di almeno mc. 25, purché non esista né parete né infisso tra i due locali, e la stessa risulti ben illuminata dall'esterno, sia dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 250 cmq. di sezione.

Art. 46 - Sistemazione aree scoperte in immobili al di fuori del perimetro del Centro Storico

Le aree scoperte intorno ai fabbricati, ove non pavimentate, debbono essere opportunamente sistemate a verde. Tali previsioni debbono essere indicate nel progetto, come indicato all'art. 13 del presente Regolamento.

Art. 47 - Cortili chiusi in immobili al di fuori del perimetro del Centro Storico

L'area dei cortili non deve essere inferiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati questi dai pavimenti del pianterreno al limite superiore del canale di gronda. La superficie dei cortili si considera al netto delle protezioni orizzontali dei balconi, ballatoi, corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto, compreso le gronde, purché la sommatoria delle proiezioni orizzontali di tali oggetti non superi 1/20 dell'area cortilizia.

Art. 48 - Cortili in area di due o più proprietà in immobile al di fuori del perimetro del Centro Storico

Quando un cortile risulti dall'area libera appartenente a due o più proprietà finitime, esso potrà essere considerato come unico cortile a condizione che la sua destinazione a cortile risulti pattuita in perpetuo con convenzione stipulata dai proprietari medesimi, con atto notarile da trascriversi anche a favore del Comune.

Art. 49 - Sistemazione del suolo dei cortili in immobili al di fuori del Centro Storico

Lungo il perimetro dei fabbricati prospicienti, i cortili debbono essere dotati di marciapiedi pavimentati, di larghezza minima di ml. 1. La restante superficie deve essere sistemata in modo da assicurare il deflusso delle acque, mediante fognoli a chiusura idraulica raccordati alla fognatura, ove esistente.

Art. 50 - Costruzioni di cortiletti interni o cavedi

La costruzione di cortiletti interni o cavedi, è consentita soltanto nel caso di adattamento di vecchi edifici ed esclusivamente per la diretta illuminazione delle latrine, bagni, corridoi e scale. La superficie dei cavedi deve essere non inferiore ad un 20% della superficie complessiva delle pareti che li recingono; la distanza fra i muri opposti, non può essere inferiore a ml. 3,00. I cavedi devono essere aperti in alto. I cavedi non devono portare oggetti sulle pareti, e devono essere muniti di scarico delle acque.

CAPITOLO II° CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITA' E L'AGIBILITA'

Art. 51 - Altezze dei locali e dimensioni minime

L'altezza interna dei locali a pian terreno e di ogni altro piano deve essere non inferiore a ml. 2,70 per i locali di abitazione riducibili a m.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli. Sono ammesse altezze inferiori a ml. 2,70 dei vani abitabili nel caso di particolari soluzioni riguardanti spazi a doppia altezza. E' possibile derogare dai limiti di cui sopra, soltanto per edifici del Centro Storico, in casi particolari e nel rispetto architettonico e tipologico dell'edificio. L'altezza interna dei locali ad uso negozio, per vani strutturalmente nuovi non potrà essere inferiore a ml. 3,20, sono possibili deroghe soltanto per vani facenti

parte del patrimonio edilizio esistente. La superficie di pavimento relativo allo spazio a doppia altezza dovrà essere almeno pari alla metà della superficie totale del vano della quota inferiore. I locali destinati ad abitazione permanente, diurna e notturna, debbono rispettare le seguenti dimensioni minime, fermo quanto già disposto per le altezze:

- larghezza non inferiore a ml. 2,20;
- superficie non inferiore a mq. 8,00 - 9,00 R.I.S.;
- cubatura non inferiore a mc. 25,00.

Le dimensioni planimetriche vanno misurate senza tener conto di sfondi di finestre, balconi ecc., rispetto alle pareti finite.

Art. 52 - Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopra indicati e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti. Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore a ml. 2,40 e la superficie del soppalco non superi il 50% della superficie del vano in cui viene eseguito. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui ai precedenti articoli riguardo all'altezza e dimensioni minima, nonché illuminazione, ventilazione e isolamento termico.

Art. 53 - Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano in tutto o in parte, completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato. Tali piani possono invece essere adibiti a locali di servizio a condizione però che, ferma l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione, sia garantito l'isolamento dell'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria. E' in facoltà dell'Autorità Comunale, su parere dell'Ufficiale Sanitario, imporre l'installazione di apparecchi di aerazione e l'esecuzione delle relative opere per assicurare il funzionamento qualora giudichi insufficiente l'aerazione di locali sotterranei e seminterrati in relazione all'uso cui sono adibiti ed all'Igiene delle abitazioni sovrastanti.

Art. 54 - Scale

Le scale interne agli edifici dovranno essere di norma dimensionate secondo la seguente tabella:

Scala di uso condominiale

Scala per casa di civile abitazione, uffici ed edifici pubblici

Scale di servizio

Larghezza delle rampe 1,20 minimo m. 0,70 ml. 1,20 min. ml. 0,60

Alzata 0,15 + 0,180,15 + 0,180,12 + 0,16. ml. 0,20

Pedata 0,32 + 0,280,30 + 0,250,36 + 0,30 ml. 0,25

Per quanto riguarda la larghezza delle rampe dovrà essere rispettato il limite minimo previsto in tabella, gli altri parametri sono suggeriti per una corretta soluzione tecnica. Per edifici composti da più di quattro piani fuori terra è prescritto l'installazione di ascensore.

Art. 55 - Corridoi e disimpegni

I locali destinati a corridoi, disimpegni, ingressi o passaggi, ivi compresi gli antigabinetti, debbono avere dimensione minima di ml. 0,90 riducibili a ml. 0,80 in corrispondenza di pilastri sporgenti, o di attraversamenti di murature portanti. I corridoi aventi lunghezza superiore a ml. 8,00, anche se costituita da due o più tratti consecutivi di diversa direzione, debbono essere aerati ed illuminati mediante apertura su spazi liberi regolamentari, di superficie non inferiore ad un decimo della loro superficie e comunque a mq. 1,20. Non sono ammessi in nessun caso locali interni di disimpegno, privi di aperture esterne, aventi superficie superiore a mq. 10,00. Agli ultimi piani è ammesso illuminare ed aerare locali di disimpegno mediante lucernai.

Art. 56 - Pavimenti e rifiniture interne

Nei locali di abitazione, per laboratori e negozi ed esercizi pubblici i pavimenti devono presentare una superficie liscia, priva di fessure facilmente lavabili. Analogamente le pareti ed i soffitti devono presentare superfici lisce e continue, prive di fenditure, lesioni o fori ed essere perfettamente connesse agli spigoli ed in corrispondenza del pavimento e degli infissi. E' vietato tappezzare le stanze con materiali o colori nocivi, ed in particolare per i locali pubblici detti materiali dovranno essere conformi alle norme sul comportamento al fuoco (D.M. del 6.7.83).

Art. 57 - Canne di ventilazione

Le canne di ventilazione debbono essere progettate in modo da assicurare la perfetta aerazione, con tiraggio naturale dei locali che vi corrispondono. Possono essere aerati mediante canna di ventilazione esclusivamente locali destinati a bagni, gabinetti e ripostigli.

Art. 58 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico - edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale ecc.) ovvero da eseguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte ecc.). Il rilascio della concessione ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica da parte della Commissione Urbanistico- Edilizia, che il progetto sia tale, tra l'altro, da rispettare le norme relative alla eliminazione delle barriere architettoniche. Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato anche sotto l'aspetto in questione. Le norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche in base alla vigente legislazione nazionale (Decr. n. 384 del 27.4.1978) devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o a modificazione di edifici e/o attrezzature aperte al pubblico di istituzioni scolastiche prescolastiche o di interesse collettivo – sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico sanitario, ricreativo, comunitario, ecc.) e per gli edifici di cui alla L.R. 7.1.1975 n. 27. All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedia a rotelle deve essere chiaramente individuata e segnalata mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

Art. 59 - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni e attrezzature rurali

Per la disciplina relativa alle costruzioni e attrezzature rurali valgono le norme previste ai precedenti articoli, integrate da quanto previsto dalla vigente normativa edificatoria per le zone agricole e del Regolamento locale d'Igiene.

CAPITOLO III° DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI E ALL'ARREDO URBANO

Art. 60 - Aspetto e manutenzione degli uffici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree di servizio delle stesse devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente. Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni od opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad essa attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo. Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquedotti delle cucine e relative canne di ventilazione, o canalizzazioni in genere. Per gli edifici costituiti da più unità abitative in condominio, l'autorizzazione per l'esecuzione di opere esterne ai fabbricati è subordinata al nulla osta di tutti i proprietari. Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può invitare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi, il Sindaco su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati. Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni legislative vigenti.

Art. 61 - Zoccolature

Le parti basamentali delle facciate delle costruzioni devono presentare caratteristiche di

resistenza all'usura e all'umidità. Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 62 - Tinteggiature e rivestimenti

Per ogni tipo di intervento prima di dare luogo alla esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di Controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione e o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino alla ultimazione della tinteggiatura o del rivestimento.

Art. 63 - Elementi aggettanti su spazi pubblici

Nessun oggetto maggiore di 10 cm. può essere ammesso al di sotto della quota di ml. 4,20, relativamente a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio, nel caso in cui la strada o spazio pubblico sia fornito di marciapiede tali oggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore di ml. 2,70. E' vietata limitatamente al piano terra l'installazione verso l'esterno di oggetti di tipo mobile quali ad esempio porte e persiane. Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno, (bar, cinema, teatri ecc.) questi devono opportunamente essere arretrati per non ingombrare lo spazio pubblico e comunque secondo le prescrizioni dei VV. FF. Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, oltre m. 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

Art. 64 - Coperture

Le coperture, i loro oggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elementi architettonici o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse. Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di m. 1,50. In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Art. 65 - Antenne radio-televisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata per corpo scala. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi di preferenza devono essere dispersi nelle pareti interne della costruzione e nel caso che non fosse possibile, in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica. E' comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento per motivi di sicurezza pubblica e di pubblico interesse la installazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 66 - Installazione di "pannelli solari"

L'installazione di pannelli solari in tutti gli edifici del territorio comunale è soggetta ad autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia. Per ogni edificio ricadente all'interno della delimitazione del Centro Storico per gli edifici esterni allo stesso ma classificati nello strumento urbanistico come edifici esterni allo stesso ma classificati nello strumento urbanistico come edifici di interesse artistico o storico nel territorio agricolo, per gli edifici classificati in normativa agricola di valore Architettonico o Ambientale, la richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da pianta in scala adeguata dei tetti con indicazione del posizionamento dei pannelli, e del prospetto principale dell'edificio. Dovranno inoltre presentare fotografie del tipo di pannello adottato (anche a mezzo di pubblicazioni tecnico-commerciali delle ditte operanti nel settore). Nei suddetti edifici l'installazione dei pannelli è concessa unicamente se gli stessi vengono installati "in falda", cioè adagiati su di una falda del tetto, con una superficie massima che non può superare il 20% della superficie del tetto. Ove su parere della Commissione Edilizia pur nel rispetto delle presenti norme ostassero motivi di compromissione estetica l'edificio o del tessuto edilizio circostante, il Sindaco può negare l'autorizzazione all'installazione dei pannelli solari. Per tutti gli edifici vincolanti a norma di

legge e sottoposti al controllo della Sovrintendenza ai Beni Artistici ed Architettonici l'installazione di cui alle presenti norme sono subordinate a relativo nulla - osta.

Art. 67 - Rilevati

Nelle zone residenziali sono ammessi rilevati mediante riporti di terreno con una pendenza massima del 6% fino alla quota di 100 cm., al di sopra del marciapiede stradale. Nelle zone agricole, è ammesso un dislivello massimo di 30 cm. Misurati dalla quota del livello stradale della strada comunale d'accesso più vicino.

Art. 68 - Uscita dalle autorimesse, rampe e passi carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate. Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminati in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno m. 2,50. Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque aver pendenza superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15. Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiabile con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, da un'altezza pari a 0,90 m.

Art. 69 - Marciapiedi e porticati in immobili al di fuori del perimetro del Centro Storico

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiabile, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazzi e simili - comunque accessibili - che prospettano su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a m. 0,50. I nuovi marciapiedi lungo le strade (pubbliche o private) e le piazze non devono avere larghezza inferiore a m. 1,00.

Art. 70 - Recinzioni e muri di confine in immobili al di fuori del perimetro del Centro Storico

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze, aperte al pubblico passaggio, devono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla norma vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico. Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzato, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente. I muri di cinta in confine non possono essere superiori in altezza alla distanza tra il piede del muro considerato e quello del muro prospiciente ferma restando l'altezza massima prevista dal Codice Civile (ml. 3,00). Qualora al piano terra dell'edificio prospiciente si trovino locali di abitazioni l'altezza del muro non può in ogni caso superare i ml. 2,00.

Il limite di altezza è ulteriormente ridotto dall'allineamento dei fabbricati esistenti fino alla recinzione stradale e non potrà superare l'altezza di ml. 1,10.

Art. 71 - Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita dei giornali e di fiori, bar, ecc.) le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, devono essere previste e realizzate in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decori tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco. Sono tassativamente vietate tutte le opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o il diritto di veduta dei vicini. Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione attrezzature per la raccolta di rifiuti, fontanelle ecc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzati anche da persone anziane e/o con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 72 - Vetrine ed insegne

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco. Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e/o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico. Tali vetrine e simili non devono in alcun modo alterare modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate. L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse. Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di 10 cm. All'esterno del Centro storico è consentito apporre insegne a bandiera di sporgenza massima non superiore a m. 1,00 e ad un'altezza non inferiore a m. 2,70 dal marciapiede rialzato e devono comunque essere arretrate di cm. 50 dal filo esterno del marciapiede. In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche resesi necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite e in buono stato o quando per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione. Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria. L'installazione di vetrine, insegne e cartelli pubblicitari e/o segnaletici è soggetta a parere preventivo dell'Ufficio Viabilità Comunale e Comando dei Vigili Urbani per le rispettive competenze.

Art. 73 - Tende aggettanti sullo spazio pubblico

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e piazze prive di marciapiede. Nelle strade con marciapiede l'aggetto non può oltrepassare il limite del ciglio del marciapiede. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,40 dal marciapiede. Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione, relative a più unità immobiliari, le tende stesse devono essere realizzate con forma, dimensione, colore e decorazione omogenea. Ciò al fine di ottenere unità ed organicità nell'arredo urbano. L'autorizzazione di cui ai commi precedenti nel caso si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale, o riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli (demaniali, paesistici, ecc.) deve essere rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 74 - Servitù di pubblica utilità - tabelle stradali e numeri civici

L'Amministrazione comunale, ha diritto, in vista dell'utilità pubblica e per l'esercizio di servizi pubblici, e senza che i proprietari possano avanzare opposizioni o pretendere compensi, di applicare sulle murature o sulle coperture di fabbricati e costruzioni in genere:

- a) pali, mensole e ganci di sostegno delle linee aeree per l'illuminazione pubblica e per reti tranviarie e filoviarie;
- b) prese d'acqua per innaffiamento antincendi;
- c) tabelle e targhe con l'indicazione dei nomi delle vie, piazze, corsi, viali, vicoli ecc. e per segnalazione stradali in genere.

I proprietari che intendono eseguire lavori su fabbricati o parti di fabbricati interessati dalle opere di cui sopra, debbono darne preventivo particolare avviso all'Autorità Comunale, che ha la facoltà di prescrivere i provvedimenti necessari per la protezione ed il ripristino o la provvisoria sistemazione dell'opera di cui trattasi. Tutti gli accessi ai fabbricati o spazi perimetrali, da spazi pubblici ed aperti al pubblico debbono portare ben visibili il numero civico assegnato dal Comune, mediante apposizione delle apposite targhette fornite dal Comune stesso a carico dei proprietari (art. 91 della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n. 383 e circolare del Ministero degli Interni 16 gennaio 1973, n. 16000). Il Comune ha facoltà di usare senza corrispettivo gli assistiti od i muri provvisori di recinzione dei cantieri di costruzione, per il servizio delle pubbliche affissioni.

Art. 75 - Obbligo di manutenzione degli uffici ed aree di pertinenza

Gli edifici dovranno essere mantenuti in ogni loro parte in piena conformità alla concessione edilizia e alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico. Anche le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere tenute in buono stato di manutenzione e secondo la destinazione prevista in concessione assicurando particolarmente la conservazione delle sistemazioni previste nel progetto approvato. Il Sindaco potrà fare eseguire ispezioni, dal personale tecnico e sanitario del Comune, alle case abitate o comunque in uso e alle relative aree di pertinenza, per riscontrare se rispondono alle prescrizioni di cui sopra e disporre, in caso contrario, i provvedimenti opportuni.

Art. 76 - Chiusura di aree inedificate

E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con idonea recinzione, che dovrà essere di aspetto decoroso e comunque rispondente alle caratteristiche che verranno prescritte nei singoli casi.

CAPITOLO IV° EDIFICI SPECIALI

Art. 77 - Generalità

Gli edifici e le parti di edifici aventi speciali destinazioni sono soggetti alle particolari prescrizioni di legge e regolamenti relative alle destinazioni rispettive. Le norme del presente regolamento si applicano se ed in quanto compatibili con dette leggi e regolamenti, ed applicabili al caso, e salvo quanto disposto agli articoli di cui al presente cap. IV.

Art. 78 - Edifici industriali - laboratori

I progetti e le richieste di autorizzazione relative ad edifici per aziende industriali, commerciali, agricole e rispettive dipendenze, debbono essere comunicati alla Medicina del Lavoro per i provvedimenti di sua competenza. E' in facoltà dell'Autorità Comunale negare l'autorizzazione per la costruzione o revocare la licenza di uso di edifici ed impianti industriali quando l'uso di essi sia giudicato nocivo o molesto per l'abitato circostante a causa di alterazioni del regime atmosferico (nebbie, vapori, pulviscolo, cattivi odori, ecc.) o produzioni di rumori intensi e persistenti, e ciò salva sempre l'applicazione delle prescrizioni in materia. E' vietato smaltire liquami od acque nere di rifiuto di lavorazioni industriali nelle fognature comunali od in corsi d'acqua a pelo libero traversanti o prossimi ad abitati, quando ciò sia causa, per volume od inquinamento, di danneggiamento di manufatti o pregiudizio al deflusso o alterazione al regime atmosferico. L'Autorità comunale ha facoltà di prescrivere l'esecuzione di opere o l'adozione di provvedimenti di qualsiasi genere, a carico dei proprietari, volti ad eliminare eventuali ragioni di nocività o molestia per gli abitanti.

Art. 79 - Edifici per uffici

Negli edifici o parti di edifici aventi destinazione ad uffici, può essere concessa deroga alle norme relative all'illuminazione ed aerazione di disimpegni e gabinetti, quando siano previsti adeguati impianti di ventilazione comunicanti con l'esterno. La deroga di cui sopra può essere concessa anche per gli uffici veri e propri, quando l'edificio sia dotato di completo ed adeguato impianto di condizionamento di aria. Il giudizio dell'idoneità di detti impianti spetta insindacabilmente all'Autorità Comunale. A ogni piano deve essere posto almeno un gabinetto, ed il numero di questi deve essere proporzionato al numero e all'ampiezza dei locali per ufficio.

Art. 80 - Alberghi ed abitazioni collettive

Gli edifici o parti di edifici destinati al alberghi od alloggi collettivi o ricovero temporaneo di persone, debbono rispettare le vigenti prescrizioni di legge in materia. I locali destinati a camere per dormire a 1 letto debbono avere una cubatura non inferiore a mc. 22,00; finestre aperte su spazi regolamentari, pavimenti o pareti tali da essere agevolmente lavabili. I gabinetti debbono essere in numero adeguato a quello delle persone che possono essere ospitate nell'edificio, ed in ogni piano deve comunque esserne ubicato uno, è consentita l'aerazione con canne di ventilazione. Ciò è consentito altresì per corridoi, disimpegni e scale, semprechè gli impianti di ventilazione siano riconosciuti idonei dall'Autorità Comunale. Si dovranno ricavare inoltre aree di servizio comprese quelle per il parcheggio, con un minimo di una macchina ogni stanza da letto.

Art. 81 - Sale e locali di spettacolo o di riunione

L'Autorità Comunale non concederà concessione edilizia relativa a progetti per sale e locali di spettacolo e di riunione, quando manchi il preventivo parere favorevole della competente Autorità. Analogamente non sarà concesso la licenza d'uso, quando manchi il certificato di agibilità, ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Art. 82 - Negozi ed esercizi pubblici

E' facoltà dell'Autorità Comunale negare la concessione per la sistemazione, anche in edifici esistenti, di locali ad uso di negozio od esercizio pubblico, quando le pareti su strada dei locali non siano sistemate con vetrine sufficientemente ampie e comunque in armonia con i locali contigui. Le porte d'ingresso debbono di norma essere a vetro. Gli esercizi pubblici con spaccio di bevande alcoliche debbono avere almeno un gabinetto a disposizione del pubblico.

Art. 83 - Parcheggio

Tutte le costruzioni, salvo indicazioni più dettagliate espresse nelle norme del P.R.G. dovranno riservare aree per il parcheggio di automezzi secondo i disposti dell'art. 18 della legge 6.8.1967 n.765. Per la costruzione di aree per parcheggi possono essere utilizzati gli spazi scoperti intorno agli edifici, ivi compresi i distacchi prescritti dai confini o dal filo stradale, ovvero praticati coperti a livello della strada. Non possono essere invece utilizzate aree riservate al pubblico con marciapiede, passaggi coperti, portici pedonali, ecc., a fascia a verde di rispetto, siano esse pubbliche o private previste nelle planimetrie di progetto.

TITOLO TERZO CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI DI CARATTERE PARTICOLARE

CAPITOLO I°

Art. 84 - Apertura e coltivazione delle cave e torbiere

L'attività di trasformazione urbanistica consistente nella esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione delle cave e torbiere è subordinata a concessione con atto d'obbligo. La concessione con atto d'obbligo per l'apertura di cave e torbiere può essere rilasciata dal Sindaco soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità di eventuali altre autorizzazione al riguardo; tali attività sono consentite nel rispetto delle limitazioni e previsioni del P.A.E. e della Legge Regionale 13/78.

Art. 85 - Installazione di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

L'installazione e lo spostamento di costruzioni trasferibili (chioschi prefabbricati per la vendita dei giornali, fiori, frutta, generi alimentari o adibiti a bar ecc.), di costruzioni precarie destinate a ricovero automezzi ed attrezzi, di strutture gonfiabili per usi diversi (coperture di piscine od altri impianti sportivi, ecc.) di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc. è soggetta ad autorizzazione da parte del Sindaco. Tali strutture possono essere localizzate su aree pubbliche o private, indipendentemente dagli indici urbanistici di zona. L'autorizzazione deve essere rilasciata a tempo determinato e non potrà avere validità superiore a 12 mesi, con possibilità da parte dell'interessato di chiederne il rinnovo, almeno un mese prima della scadenza. L'autorizzazione è subordinata:

a) al rilascio da parte dell'interessato di un atto d'impegno a rimuovere o a demolire tali costruzioni o strutture precarie a propria cura e spese senza diritto ad alcun compenso o risarcimento, a semplice richiesta dell'Amministrazione in caso non venga rinnovata l'autorizzazione stessa;

b) al versamento di un deposito cauzionale a garanzia per l'eventuale rimozione dell'opera d'ufficio nel caso di inadempienza, in misura che sarà determinato al momento del rilascio della autorizzazione. Il Sindaco, può, in ogni caso, subordinare l'autorizzazione alla osservanza di particolari prescrizioni o cautele. Non è ammessa la realizzazione o l'installazione di costruzioni temporanee o precarie di qualsiasi tipo ad uso abitazione, anche saltuaria.

Le strutture precarie destinate a ricovero automezzi, attrezzi, da installare su aree private, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- altezza massima ml. 2,10;
- ubicazione sulla parte posteriore del lotto rispetto al fronte stradale, prevedendo un opportuno spazio libero perimetrale per la manutenzione e pulizia dell'area e delle recinzioni;
- i manufatti dovranno essere strutturalmente omogenei e tinteggiati esternamente.

Art. 86 - Criteri per il rilascio delle concessioni o autorizzazioni di strutture trasferibili, precarie e gonfiabili

Le costruzioni trasferibili (chioschi e similari) possono essere autorizzate sul suolo pubblico e privato, di norma se previste in aree carenti di locali atti alle attrezzature per cui viene richiesta l'installazione stessa (vendita giornali, generi alimentari, bar, ecc.). Dette costruzioni non devono, comunque, essere previste in aree prossime ad incroci stradali, limitare la visibilità per la circolazione veicolare e ostacolare la percezione della segnaletica stradale o delle indicazioni toponomastiche. Esse sono ammesse in aderenza agli edifici esistenti a condizione di non ridurre il soleggiamento e l'areazione di locali abitabili e purché la larghezza

libera del marciapiede non risulti comunque inferiore a m. 2,00. Dette installazioni non possono essere autorizzate in prossimità di monumenti ovvero in modo tale da limitare particolari visioni panoramiche. L'altezza massima totale non può superare i m. 3,00. Le strutture precarie (chioschi e similari) possono, in casi particolari, essere abbinate.

Art. 87 - Opere esterne per adeguamento antisismico

Solo per il ripristino e riuso di costruzioni ed immobili esistenti eventuali interventi che comportano per il rispetto della legge antisismica miglioramenti o cautele strutturali, consistenti in pilastri uscenti dal perimetro esterno del fabbricato saranno consentiti indipendentemente dalle distanze di confine.

Art. 88 - Depositi di materiali su aree scoperte

I depositi su aree scoperte di materiali, alla rinfusa o accatastamenti, visibili da strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone destinate alla residenza. Sono invece ammessi nelle zone produttive ma semprechè, a giudizio del Sindaco e sentiti il Tecnico e l'Ufficiale Sanitario comunali, essi non costituiscano bruttura o pericolo per l'incolumità delle persone. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può promuovere i provvedimenti necessari al rispetto delle suesposte condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 89 - Accumuli o discariche di rifiuti solidi, relitti e rottami

La formazione anche temporanea di rilevati su suolo pubblico o privato per l'accumulo di rifiuti solidi (cascami, relitti e rottami, ecc.) o per l'apertura di nuove discariche è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentito il parere del Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario comunali. Tali accumuli e discariche devono essere ubicati, in ogni caso, il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla preventiva valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico da eseguirsi da un tecnico nominato dal Comune, ma a spese del richiedente, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde ed alla garanzia di adatto materiale di copertura. I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed ineguaglianza che permettano il ristagno dell'acqua.

Art. 90 - Pozzi, vasche, cisterne

I pozzi debbono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento dello spessore di almeno cm. 2 che deve giungere sino al livello minimo della falda acquifera o con pareti rese altrimenti impermeabili, atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda, dal suolo circostante. I pozzi debbono essere in muratura munita di sportello chiudibile. L'attingimento può farsi solamente a mezzo pompe. Il terreno circostante deve essere impermeabilizzato per il rapido allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche, fino ad almeno 2 metri attorno al perimetro.

Art. 91 - Apertura e modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche

L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche o soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggette a pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta ad autorizzazione del Sindaco, sentita la Commissione Urbanistico Edilizia, qualora comportino modifiche ed aperture o recinzioni, e sempre subordinatamente al nulla-osta dell'Ente proprietario della strada. Il passo carrabile o l'accesso deve essere costruito con materiale di buona consistenza. I ponti sui fossi stradali devono essere formati senza alterare la sezione della strada ed il suo piano viabile. Lo scolo delle acque meteoriche deve essere opportunamente convogliato nelle fognature o nei fossi stradali per evitare che defluisca sul piano viabile. L'autorizzazione di cui trattasi non può essere rilasciata se l'apertura del passo o dell'accesso costituisca un serio intralcio per la circolazione e allorquando la costruzione e lo spostamento avviene in corrispondenza o in prossimità di crocevia, di curve, di dossi, di gallerie e di passaggi a livello.

TITOLO QUARTO CONTROLLI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Art. 92 - Attività di vigilanza, organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi) e del Programma Pluriennale di Attuazione, nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione

e/o autorizzazione e più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili. Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

Art. 93 - Contravvenzioni

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3.3.34 n. 383 e successive modificazioni ed integrazioni. Le inosservanze alle norme igienico - sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. delle leggi sanitarie 27.7.1938, n. 1265 e successive modificazioni ed integrazioni. Le inosservanze e le infrazioni di altre norme legislative e regolamentar attinenti la materia Urbanistico - Edilizia sono punite con le penalità previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti e regolamenti medesimi.

Art. 94 - Norme transitorie e finali

Le domande presentate antecedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento dovranno essere integrate degli elementi in esso previsti. La relativa concessione od autorizzazione sarà rilasciata in esecuzione del presente Regolamento. Per quanto riguarda le strutture precarie e trasferibili di cui all'art. 85, gli interessati potranno presentare domanda di autorizzazione a sanatoria entro 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento. E' abrogato il Regolamento Edilizio approvato con delibera Consigliare n. 84 del 10.3.1971 e successive modificazioni.