

COMUNE DI CREDARO

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

PARTE 1

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art . 1- Applicazione del Regolamento Edilizio.

Le norme contenute nel seguente Regolamento Edilizio devono essere osservate da chi intenda eseguire qualsiasi trasformazione urbanistica o edilizia in tutto il territorio del Comune di Credaro.

Art . 2 – Trasformazioni urbanistiche e Edilizie

Le trasformazioni stesse sono ad apposita concessione o autorizzazione da rilasciarsi dal Sindaco ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 della legge 17.8. 1942, n°1150, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché al pagamento degli oneri di cui alla legge 10/77 ed a quelle Regionali 60 e 61/77, nelle misure risultanti dalle tariffe in vigore all'atto della concessione, quando dovuti. In particolare le trasformazioni di cui trattasi sono le seguenti:

a) - demolizioni;

b) - nuove costruzioni con qualsiasi destinazione;

- c) - restauri interni ed esterni di qualsiasi entità o importanza, trasformazioni in genere di edifici e manufatti, modificazioni interne ed esterne, ampliamenti e sopralzi di edifici già esistenti, ristrutturazioni;
- d) - recinzioni in muratura, cancellate, scavi, riporti del terreno, costruzioni sotterranee, fognature, acquedotti, interrimento di costruzioni in genere, opere di urbanizzazione;
- e) – apertura al pubblico transito e sosta di spazi, strade private, lottizzazioni, nuove aperture e modifiche di accessi privati su spazi pubblici;
- f) – monumenti funebri e, edicole e cappelle nei Cimiteri Comunali;
- g) – tinteggiature, rifacimenti di facciate e loro elementi visibili dai pubblici spazi e dall'interno di spazi privati(in tale ultimo caso solo per fabbricati di carattere artistico, paesistico o storico ambientale, esplicitamente riconosciuti per vincoli stabiliti secondo le leggi vigenti o da strumenti urbanistici Comunali);
- h) – posa in opera di insegne, cartelli, tende aggettanti su spazi pubblici, cartelloni pubblicitari o qualunque altro oggetto che occupi comunque spazi pubblici;

Per i lavori e le opere delle quali al precedente comma, che riguardino fabbricati di interesse artistico, paesistico e storico ambientale esplicitamente riconosciuto, devono essere richiesti i nullaosta previsti dalle leggi vigenti in materia.

Allo scopo di ottenere l' autorizzazione o la concessione di eseguire le opere elencate sopra, l'interessato ha l'obbligo di presentare all'Amministrazione Comunale elaborati e documenti conformi a quanto prescritto al titolo II di questo Regolamento.

Art . 3 – Opere Edilizie Minori

Con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria per i quali non è richiesta la concessione sono opere di edilizia minore seguenti:

- a) - tettoie aperte (anche smontabili);
- b) – costruzioni o demolizioni di singoli tavolati;
- c) – costruzioni o rifacimenti di impalcature;
- d) – costruzioni o rifacimenti di pavimenti o soffitti;
- e) – pavimentazione dei cortili o dei cavedi;
- f) – impianti di riscaldamento con installazioni di locali tecnici;
- g) – impianti sanitari;
- h) – costruzioni o modificazioni di canali o pluviali;
- i) – costruzioni e riforme interne di vetrine, mostre di negozio, tende ecc.;
- j) – recinzioni;
- k) – ricorso dei tetti;
- l) – opere di impermeabilizzazione;
- m) – opere per l'adeguamento degli edifici alle norme sull'isolamento- acustico.

La realizzazione delle suelencate opre è soggetta alla procedura di cui al successivo articolo 12.

TITOLO II

Art . 4 – Lottizzazione

Non può essere dato corso alcun intervento urbanistico o modificativo del suolo allo scopo di lottizzazione edilizia se no a seguito di domanda redatta secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

I progetti di urbanizzazione lottizzazione e (segnatamente per le aree si espansione) vanno unificati alle previsioni della vigente disciplina urbanistica.

La documentazione inerente a tali progetti è quella richiesta dall'art . 36 della legge Regionale 1975/51 e dall'art . 13 della legge Regionale 60/ 77.

Deve essere inoltre fornita la prova della disponibilità dei terreni che si intendono lottizzare.

Tutti i disegni e gli allegati alla domanda devono avere la dimensioni di cm. 21 x 29,7, convenientemente piegati.

Il Sindaco può richiedere anche il plastico del progetto o particolari disegni o fotografie ambientali e tutti quei dati che ritiene opportuni per una chiara ed esauriente valutazione ed adeguato giudizio sulla domanda.

Art . 5- Procedura per l'ottenimento dell'autorizzazione a lottizzare

La procedura per l'ottenimento dell' autorizzazione a lottizzare è quella prevista dalla legge Regionale 2.11.78 n° 63. Per dare avvio alla procedura il proprietario

dovrà presentare la domanda di autorizzazione, accompagnata dal progetto e dallo schema di convenzione redatto a norma del successivo art . 6.

Art . 6- Convenzione

Salve le prescrizioni di cui all'art 36, sub C) della legge Regionale 1975/51, la convenzione deve prevedere:

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'assunzione a carico di proprietari, degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al diretto servizio degli insediamenti che formano oggetto della lottizzazione, di cui alla legge 29.9.1964 n° 847;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale e dalla quota che il Comune determinerà in relazione all'entità degli insediamenti ed altre loro caratteristiche.

L'Amministrazione Comunale potrà convenire con i proprietari la monetizzazione delle aree, con il pagamento di una somma corrispondente al lavoro della quota delle aree in argomento, in tutti i casi la cessione sia impossibile o di non immediata realizzabilità.

L'Amministrazione Comunale potrà anche convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere;

- d) l'assunzione a carico del proprietario di quota parte delle spese delle opere di urbanizzazione secondaria, relative alle lottizzazione o per le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi (la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione);

- e) i termini, non superiori ai dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti paragrafi;

- f) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti con la convenzione.

Art . 7 – Cessione Edilizia e Autorizzazione

Per la trasformazione di cui all'art . 2, la domanda di concessione o l'autorizzazione deve essere redatta su competente carta bollata, o su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione.

All'atto della presentazione della domanda ed i tipi di progetto devono essere firmati, con l'identificazione del domicilio:

- a) dalle persone per conto delle quali la costruzione è eseguita (committenti);

- b) dal proprietario del terreno, quando sia la persona diversa dal committente o dal legale rappresentante del proprietario o dei condomini o cooperatori, munito di incarico speciale;

- c) dal progettista;

- d) dal direttore dei lavori;

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno essere:

ingegnere o architetto, abilitati all'esercizio professionale secondo le disposizioni vigenti all'epoca della presentazione del progetto, e iscritti al rispettivo albo pro-

fessionale; perito industriale, edile o geometra, parimenti abilitati all'esercizio professionale (nei casi assegnati alle rispettive attività professionali dalle disposizioni speciali che riguardano) e iscritti all'albo professionale.

Altri professionisti in caso di specifiche opere previste dalla Legge.

Nella richiesta della concessione o dell'autorizzazione deve essere: o indicato assuntore dei lavori, che in tal caso pure firmerà la domanda, o precisato che esso è da destinarsi, il nome dell' assuntore dei lavori deve comunque essere indicato all'Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori stessi.

Agli effetti della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modifiche, il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dell'opera sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento o delle modalità fissate nella concessione; l'assuntore qualora prescelto in tempo successivo alla domanda, ha l'obbligo di notificare la Comune l'avvenuto appalto dell' opera stessa.

Il proprietario committente può eleggere domicilio presso il direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori o dell'assuntore devono essere comunicate all' Amministrazione Comunale entro cinque giorni;comunque fino alla nomina del nuovo direttore dei lavori, i lavori devono essere sospesi.

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno avere depositato le loro firme in apposito registro tenuto dall'Amministrazione Comunale.

Art . 8 – Documentazione della domanda

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da una doppia serie (di cui una regolare agli effetti del bollo) dei disegni redatti su carta bianca e piegati nella dimensione di cm. 21 x 29,7; la rappresentazione del proget-

to s'in tende prescritta in scala 1:100 per l'insieme e 1:20 – 1:50 per i particolari e gli elementi esecutivi. Ciascuna serie deve essere completa:

a) di una planimetria generale dell'area interessata dal progetto, in scala 1:1000 e 1:500 secondo le zone , estesa a una zona di almeno ml. 50 in tutte le direzioni dai confini dell'area stessa con l'indicazione :

1) dell'orientamento;

2) dello stato di fatto della viabilità e dai dati planimetrici e altimetrici delle costruzioni, accertato dalla data della presentazione della richiesta sotto la responsabilità dei denunciati;

3) del perimetro del fabbricato in progetto con aree di pertinenza evidenziate;

b) di planimetrie in scala 1: 200 utili alla lettura dei seguenti dati della proprietà:

1) lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione;

2) area coperta del fabbricato in progetto e delle sue distanze dai confini nei rapporti prescritti dal Regolamento e quote relative;

3) numero del mappale dell' area interessata;

4) posizione ed altezza degli immobili confinanti;

5) curve di livello e sezioni altimetriche significative del terreno.

c) Inoltre devono essere chiaramente riportate:

- 1) la larghezza della strada , o spazi pubblici e / o privati adiacenti sui quali prospetta la progettata costruzione e che comunque la interessano;
- 2) il numero civico , ove esistente;
- 3) gli spazi liberi, i cortili e cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine del fabbricato in progetto.

Tali elementi devono pure essere accertati direttamente alla data della presentazione della richiesta sotto la responsabilità dei denuncianti, pena la revoca della concessione.

- d) dalle piante quotate di ciascun piano del fabbricato in scala (minimo) 1:100, dove deve essere indicata anche la superficie netta dei relativi serramenti verso l'esterno, nonché i rapporti aereoilluminanti;
- e) dai prospetti interni ed eventualmente esterni (in quanto visibili in tutto o in parte dagli spazi pubblici) in scala minimo 1:100 con indicazione:

- 1) delle quote di altezza del fabbricato e delle quote altimetriche riferite al terreno e alle strade o ad altri spazi pubblici;
- 2) del materiale e tinte delle fronti , delle gronde, dei contorni delle aperture degli zoccoli, dei balconi, dei serramenti ecc.;
- 3) delle altezze di gronda dei fabbricati esistenti adiacenti, quando il fabbricato in oggetto è da costruire in aderenza;

f) di una o più sezioni trasversali in scala (minimo) 1:100 eseguite in corrispondenza delle parti più significative ai fini di una rappresentazione esauriente del fabbricato con l'indicazione:

1) delle altezze totali delle fronti, anche verso gli spazi interni;

2) delle altezze nette interne di ogni piano;

3) delle altezze da pavimento a pavimento di ogni piano (interpiano);

4) altezze dei vespai;

5) delle dimensioni delle camere d'aria per i locali in sottotetto;

g) di uno o più particolari delle facciate, in scala 1:20, comprendenti almeno una campata della fronte in pianta, in sezione e in prospetto.

Inoltre per costruzioni a cortili chiusi:

h) del tipo dei cortili dei cavedi, in scala 1:100, sia di proprietà dell'edificante, sia in ragione di terzi (lungo i confini della progettata costruzione) con l'indicazione:

1) delle misure planimetriche e altimetriche;

2) delle eventuali servitù "altius non tollendi" e "non aedificandi" e per comunione di cortili e cavedi;

3) dei computi particolareggiati dei rapporti che ne comprovino la regolarità;

Quando l'edificio rappresentato riveste particolare importanza o richieda, per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, documentazione più ampia, l'Amministrazione Comunale può domandare in aggiunta ai documenti sopra elencati: disegni in scala maggiore; il plastico dell'edificio costruendo e di quelli presenti nell'ambito in cui l'edificio va inserito, nonché tutti quei dati che ritiene necessari ed opportuni per un motivato giudizio sulla nuova opera.

Agli effetti del confronto con le destinazioni vigenti per ogni zona edificabile devono essere indicate, in uno "specchietto" inserito nella planimetria generale della quale al paragrafo a) le seguenti caratteristiche urbanistiche della costruzione progettata:

- 1) area edificabile del lotto;
- 2) area coperta del fabbricato al piano terreno o rialzato, aumentata dagli eventuali bow – windox;
- 3) volume vuoto per pieno, complessivo della costruzione in progetto compresi gli eventuali bow – windows;
- 4) rapporto fra area del lotto, di cui al punto 1) e area coperta di cui al punto 2)
- 5) rapporto fra il volume complessivo e l'area disponibile, calcolato secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Alle richieste per costruzioni industriali deve essere allegata una relazione tecnico – igienica sul sito occupato, sul tipo di lavorazione previsto sul numero degli addetti prevedibili e sui mezzi e metodi previsti per la inocuizzazione e smaltimento di eventuali rifiuti di lavorazione ecc.

Laddove le caratteristiche della zona sulla quale è richiesta l'autorizzazione o la concessione a costruire o quelle del fabbricato in oggetto esigessero particolari autorizzazioni come quella del Genio Civile (per la verifica di idoneità dell'area ai sensi della legge 25 novembre 1962 n° 1684), dei Vigile del Fuoco, della Soprintendenza ai Monumenti, dell'A.N.A.S., delle Autorità Militari, ecc. i richiedenti devono ottenere preventivamente tali autorizzazioni allegandole alla domanda di concessione.

Prima del rilascio della concessione dovrà inoltre essere presentata la ricevuta comprovante il versamento alla Cassa di Previdenza per Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Edili nei modi e forme di legge.

A chiarimento di quanto sopra prescritto per i teatri, i cinematografi, i luoghi di pubblico ritrovo, ecc. la richiesta di concessione o di autorizzazione deve essere corredata dall'approvazione del progetto delle Autorità competenti con particolare riguardo, per i cinematografi, alle disposizioni delle quali alla legge 19 dicembre 1949 n° 958. Per i progetti riguardanti opere in immobili di interesse storico artistico o paesistico, contemplati dalla legge 1 giugno 1939 numero 1089 e 26 giugno 1939 n° 1947, la domanda di concessione o di autorizzazione va corredata dal documento comprovante l'approvazione del progetto da parte della Soprintendenza ai Monumenti competente.

L'ufficio Tecnico Comunale vigila sulla completezza della documentazione relativa alla richiesta, mediante istruttoria formale preventiva, e indica quei completamenti che riscontrasse necessari, prima dell'inoltro della pratica alla Commissione di Urbanistica e di Edilizia.

Provvede inoltre ai computi per l'accertamento della regolarità delle opere e della conformità delle stesse a norme, regolamenti, ecc., come risultino dai grafici allegati alla domanda, la responsabilità dei quali è assunta in solido dal richiedente e dal progettista.

In casi dubbi o controversi gli incaricati del Comune possono eseguire sopralluoghi preventivi per accertare la situazione di fatto.

L'Amministrazione Comunale rilascia al presentatore della domanda una ricevuta intestata al proprietario dalla quale risulta il numero della pratica, la data di presentazione e degli altri dati necessari per rintracciare e comprovare la presentazione.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata, in quanto necessaria, la ricevuta comprovante la denuncia delle opere in c.a..

Arti. 9 – rilascio della concessione dell'autorizzazione edilizia

E' riservata al Sindaco ed in caso di delega specifica, all'Assessore da lui all'uopo delegato.

La concessione o l'autorizzazione viene rilasciata con atto scritto formale, dopo aver sottoposto gli elaborati ed i documenti all'esame della Commissione Edilizia.

Dell'avvenuto rilascio viene data comunicazione scritta al richiedente secondo le procedure in vigore.

Con il rilascio della concessione o dell'autorizzazione è restituita al richiedente una copia vistata degli allegati, che deve essere conservata sul luogo di lavori, per tutta la loro durata ed esibita agli incaricati del Comune per il controllo durante l'esecuzione dell'opera autorizzata.

Dell'avvenuto rilascio della concessione o dell'autorizzazione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi con la specificazione del titolare e della località sulla quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnatura da parte del richiedente. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali, della concessione edilizia o dell'autorizzazione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e di regolamenti e con le prescrizioni del Piano Regolatore Generale.

Nella concessione edilizia o nell'autorizzazione e sugli elaborati di progetto dovrà comparire la destinazione urbanistica della zona dove sorge il fabbricato oggetto della concessione o dell'autorizzazione stessa e la relativa normativa edilizia, nonché i principali dati inerenti al progetto approvato.

Art. 10- Effetti della concessione edilizia e dell'autorizzazione

La concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di opere edilizie costituisce semplice presunzione di conformità delle opere stesse alle leggi vigenti ed ai Regolamenti in vigore.

Art. 11- validità della concessione o dell'autorizzazione

La concessione o l'autorizzazione non può avere validità superiore ad un anno decorrente dal giorno successivo della notifica della stessa;

qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, interessato dovrà presentare nuova istanza, diretta al Sindaco, intesa ad ottenere il rilascio di concessione o di autorizzazione corredata da tutti i documenti prescritti.

Per le concessioni o le autorizzazioni in contrasto con gli strumenti urbanistici in vigore all'atto del relativo rilascio si applicano norme legislative vigenti in materia di autorizzazione e di sanatoria, facendosi comunque salvi interventi sostanziali previsti dalla Legge.

Le ordinanze sindacali di demolizione devono essere precedute dai pareri della Commissione Edilizia e dell' assessore regionale all' urbanistica, almeno fino a quando quest'ultimo parere non venga chiaramente escluso da una precisa norma di Legge o da equipollenti direttive.

Al pagamento delle spese previste dall' ultimo, dall'art.26 della Legge 17. 8.1942 numero 1150, sostituito dall' art. 6della Legge 6.8.1967, n° 765, ed integrato dall'articolo 7/2° comma della Legge 22. 10.1971, n°865, sono solidamente obbligati il progettista ed il committente delle opere.

I provvedimenti di sospensione dei lavori ed decreto di annullamento vengono resi noti al pubblico mediante l'affissione dell' albo pretorio del Comune.

Art . 12 Opere di edilizia minore

Per le opere di cui all' art. 3, la domanda di concessione o di autorizzazione deve essere compilata a cura dell' interessato e firmata dal richiedente proprietario, dal direttore dei lavori, e dall' assessore dei lavori.

Alla richiesta sono da allegare i disegni relativi all'opera da eseguire in duplice copia, firmati dai richiedenti, quando si tratti di lavori che implicino un esame della regolarità in sé e in relazione alle altre parti dell' edificio esistente o dello spazio pubblico adiacente oppure quando si tratti di opere delle quali sia necessario individuare con chiarezza la natura e l'entità.

I disegni devono essere su carta bianca in fogli ripiegati del formato di cm. 21 x29,7 e in scala 1:100 o maggiore.

Per le opere di modifica devono essere indicate come di uso: intinta scura (nero o bleu) le parti esistenti, in tinta gialla le demolizioni , e in tinta rossa le nuove opere.

Per i progetti di recinzione della proprietà in fregio a strada o spazi pubblici, in trincea come in rilevato sono espressamente richieste sezioni trasversali ogni metri 10 lineari di larghezza con la rappresentazione delle cunette laterali, delle scarpe e dei rilevati (così come di fatto alla data della richiesta, sotto la responsabilità dei richiedenti) con la rappresentazione, della sezione trasversale della recinzione progettata.

Le sezioni trasversali s'intendono in scala 1:50 e quotate dei dettagli della situazione di fatto, e dell' opera in progetto.

Per i progetti di tettoie aperte, costruzioni o rifacimenti di strutture portanti o di altre opere, per le quali amministrazione comunale richiederà la verifica di stabilità delle strutture, è d'obbligo oltre a quelle previste al 1° comma del presente articolo, la fir-

ma di un progettista (ingegnere, architetto, geometra) abilitato o iscritto al rispettivo albo.

TITOLO III

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 13 – Istituzione della commissione edilizia

E' istituita presso il Comune di Credaro la Commissione edilizia nella seguente composizione:

- il sindaco con funzioni di presidente;
- l'ufficiale sanitario;
- il tecnico comunale

Il segretario della commissione ha il compito di compilare i verbali di seduta

I funzionari, i commissari di diritto, in casi di assenza o di impedimento possono essere sostituiti da chi eventualmente ne fa le rispettive veci.

Il presidente di propria iniziativa o su richiesta della commissione, può disporre che intervengano nelle sedute appositi consulenti o esperti in materia tecnica o legale.

Art. 14 – Durata in carica

I commissari elettivi restano in carica per la stessa durata del consiglio comunale che li ha eletti, rimangono inoltre in funzione fino alla nomina da parte del consiglio comunale dei nuovi membri.

Si ritengono rinunciatari quei commissari elettivi che, senza giustificati motivi, risultano assenti per più di tre sedute consecutive.

Il presidente della commissione edilizia preso atto delle assenze, redige l'apposito verbale che viene inviato all'interessato; la decadenza è pronunciata dal consiglio

comunale, che procede alle elezioni di un altro commissario per il periodo durante il quale sarebbe rimasto in attività presso la commissione edilizia il Membro sostituito.

Art. 15 – Compito della commissione edilizia

Sono compiti essenziali della commissione edilizia:

- l'esame dei progetti e l'espressione del relativo giudizio su qualsiasi trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista, dai precedenti articoli.
- L'espressione dei pareri circa la determinazione dei contributi edilizi di cui all'articolo 3 della Legge 28.1.1977 numero 10;
- La formulazione di parere sull'interpretazione sull'esecuzione e sulle avvenute modifiche alle norme del presente regolamento ed al Piano Regolatore generale;
- L'esame ed il parere circa le infrazioni edilizie e le conseguenti sanzioni amministrative.

Per l'esame delle domande di concessione riguardanti le opere meno impegnative e elencate nell'art. 3 e per le opere soggette ad autorizzazione, qualora ricorrano motivi di particolare urgenza, il sindaco può prescindere il parere della commissione edilizia, qui per altro deve riferirne alla prima tornata utile.

Per tutti gli argomenti innanzi elencati il parere della C.E. è vincolante soltanto nei casi espressamente previsti dalla legge, ma il sindaco non ne può dissentire se non motivando la decisione.

Art. 16 – sedute e loro validità

La commissione edilizia è convocata ordinariamente una volta ogni 30 giorni, e straordinariamente, quando il sindaco lo ritenga necessario o tre membri elettivi lo richiedano.

Per la validità delle sedute è necessaria la presenza di almeno sei commissari. I disegni dei progetti sui quali la C.E. ha espresso parere favorevole sono contro firmati dal presidente e presenti nella seduta nella quale è stato emesso parere favorevole al progetto, dal segretario della commissione stessa.

Art. 17 – incompatibilità

Nel caso che la C.E. sia chiamata ad esaminare una domanda di concessione alla quale risulti interessato uno dei commissari, è tenuto ad assentarsi dal locale dove si svolge la seduta per tempo dell'esame del progetto e della formulazione del relativo parere. Qualora l'allontanamento del commissario provochi l'invalidità della seduta, l'esame della domanda di licenza che provoca l'allontanamento viene inviato alla riunione successiva.

TITOLO IV

NORME PER L'ESECUZIONE E L'ULTIMAZIONE DEI LAVORI LICENZA D'USO O DI ABITABILITA'

Art. 18 – Richiesta di punti fissi e inizio dei lavori

Quando l'edificio o le recinzioni sorgono dalle fondazione in confine con la sede di una strada aperta o da percorso o di altro spazio pubblico o quando l'amministrazione ha imposto un arretramento degli stessi confini, edificante deve richiedere al sindaco in tempo utile la destinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali deve poi attenersi senza alcuna sporgenza.

L'ufficio tecnico procederà alla consegna di detti punti fissi compilando relativo verbale controfirmato dal Sindaco.

Per la consegna dei punti fissi l'edificante deve fornire agli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte le opere richieste dagli incaricati dell'ufficio tecnico Comunale. Inoltre deve comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

Art. 19 – controllo sulla esecuzione dei lavori

Tutte le costruzioni sono soggette al controllo dell'autorità Comunale durante l'esecuzione dei lavori.

La vigilanza è esercitata dai funzionari comunali. Essi hanno libero accesso al cantiere per il riscontro della rispondenza delle opere eseguite e in esecuzione a quelle autorizzate e per accertamento delle opere non autorizzate.

In mancanza della concessione di cui all' art. 4 e quando i lavori risulta deforme da quelli autorizzati o concessi, il Sindaco deve provvedere secondo legge.

La concessione con allegati i disegni di progetto vistati dal Sindaco, deve rimanere depositato nei cantieri ed esibite ad ogni richiesta avanzata dagli incaricati della vigilanza

Art. 20 – Esecuzione conforme ai progetti approvati

Ogni opera edilizia deve essere eseguita in maniera conforme ai progetti per i quali è stata concessa la concessione e avere i necessari requisiti di solidità, igiene e decoro.

Durante le operazioni di collaudo statico delle strutture dei fabbricati tutte le cautele che valgono ad evitare ogni pericolo per le persone, in ogni caso devono essere prese precauzioni atte a prevenire le conseguenze di eventuale rovina delle parti soggette alla prova di carico.

Art. 21 – Varianti ai progetti approvati

Qualora voglia dare esecuzioni a varianti delle opere già autorizzate conformemente ai regolamenti vigenti sulle costruzioni, l'edificante, prima di dar corso ai lavori in variante, deve ottenere la prescritta concessione.

Art. 22 – Certificato di abitabilità e di agibilità

Nessun edificio civile o industriale, nuovo o modificato, può essere occupato o riacquisito senza l'autorizzazione del sindaco, a norma dell'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

L'autorizzazione può essere rilasciata solamente quando concorrano le condizioni di legge previste per il rilascio e risulti contemporaneamente ottemperato anche a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni per la prevenzione delle opere in conglomerato cementizio armato.

Nel caso che l'esecuzione delle opere non sia conforme alle disposizioni di legge o di regolamento o al progetto che ha conseguito la concessione o a eventuali varianti autorizzate, il sindaco può rifiutare la concessione e occupazione di abitabilità.

Inoltre il sindaco ha facoltà di ordinare lo sgombero dei locali se questi risultassero irregolarmente occupati, a norma dell'art. 222 T.U. delle leggi sanitarie. Edificante deve comunicare al Sindaco stesso la ultimazione dei lavori, domandare la visita definitiva per il rilascio della licenza di agibilità e di abitabilità.

La licenza di abitabilità e abitabilità non potrà essere rilasciata prima che siano trascorsi due mesi dall'ultimazione delle finiture.

Ove non ostino i motivi di requisiti sopra e vi siano tutti i requisiti previsti dalle leggi vigenti, comprese le certificazioni e i nullaosta eventualmente richieste da parte di Enti (Vigili del Fuoco e sovrintendenza, ecc.) il Sindaco dovrà provvedere al rilascio del certificato entro 120 giorni dalla richiesta.

TITOLO V

NORME DI SICUREZZA PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 23 *Obbligo di esecuzione delle opere di edilizie a regola d'arte*

In qualsiasi opera edilizia devono essere osservate le buone regole d'arte del costruire.

In particolare:

- a) è vietato costruire edifici su terreni sedi di frane, in atto o potenziali, o sul confine tra terreni di differenti di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali devono avere la larghezza adeguata al loro dislivello ad alla particolare consistenza dei terreni;
- b) le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemata su piani orizzontali e denudata dal cappellaccio ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purchè di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque.

Quando non è possibile raggiungere i terreni di sopra e si deve fondare su terreni di riporto, o , comunque su terreni sciolti incoerenti, si devono i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte di costruire per ottenere una sufficiente escursione della falda frenetica sotterranea.

Il piano di appoggio delle fondazioni deve assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera, compatibile con le strutture.

Per i ponti, viadotti, torri ed i, in genere, costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale e di edifici di particolare importanza, soggetti, in base alle leggi vigenti, al preliminare parere degli organi di consulenza tecnica dello Stato, i progetti devono essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da una persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti non ricada nel perimetro delle località dichiarate sismiche agli effetti della legge 25 novembre 1962, n° 1684,

- c) i muri di fondazione devono essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche;
- d) le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le regole dell'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavato. Quando il pietrame non presenta piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari, o di fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 (dodici) estesi, nell'uno e nell'altro, a tutta la larghezza del muro; la distanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve superare metri 1,60 da asse ad asse. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per sopraccarico accidentale di almeno 250 kg a metro quadrato.
- e) Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono essere in alcuna condizione, dare luogo a spinte, le murature devono essere rese solidali tra loro mediante opportuni ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;
- f) Le strutture con travi di ferro dei solai a voltine o tabelloni devono poggiare sui muri per almeno due terzi dello spessore dei muri stessi e le loro testate devono essere annegate ed ancorate nei corridoi di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature abbiano spessore di cm. 40 cm. 30 gli appoggi non possono essere inferiori a cm 30 o 25 rispettivamente;
- g) In tutti i fabbricati di muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo di cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti.

Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui appoggiano ed avere un'altezza minima di cm 20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno 4 barre di acciaio in tondo liscio o nervato una in corrispondenza di ciascun angolo e le legature trasversali devono essere poste alla distanza di cm. 25-30.

- h) i solai in cemento armato, normale o precomprese, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente; i solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo conto delle norme vigenti all'atto dell'inizio dei lavori per l'esecuzione con laterizi e con armatura metallica;
- i) per tutte le strutture in cemento armato, normale o precomprese, devono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio semplice od armato in precompresso vigenti al momento dell'inizio lavori. Per tutti gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione;
- j) è fatto obbligo ai proprietari, allorché si debba provvedere a riparazioni di guasti del tempo oppure alla trasformazione di edifici esistenti, di ridurre riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente regolamento Edilizio;
- k) per quanto non previsto trovano applicazione le norme di cui alla legge 25.1.1962 numero 1684.

Art . 24 – cautele contro i danni e le molestie

Chiunque intenda eseguire opere edilizie, siano esse nuove costruzioni o riparazioni, o riforme o demolizioni di fabbricati, deve usare tutte le cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone ed alle cose e deve attenuare, nei limiti del possibile, la molestia a terzi.

Il luogo destinato all'opera deve essere adeguatamente chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici e privati circostanti; l'Amministrazione Comunale e peraltro, può prescrivere di volta in volta i modi e le forme migliori di tale chiusura, se l'opera di chiusura comporta l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione del Sindaco mediante domanda, nella quale siano specificate le località, l'estensione e la probabile durata dell'occupazione.

Il Comune ha sempre la facoltà di servirsi senza corrispondere alcun compenso, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze della costruzione degli assiti, dei graticci e dei ripari di ogni genere, per il servizio delle affissioni da esso esercitato e di applicarvi gli appositi quadri per la pubblicità.

Quando la costruzione è isolata e non direttamente a contatto con la strada, su richiesta degli interessati, il Sindaco può eccezionalmente concedere che non sia provveduto alla chiusura del luogo destinato all'opera.

Le chiusure devono essere di aspetto decoroso, con una altezza di almeno m. 2 e con angoli verniciati a righe bianche e nere; ogni angolo sporgente deve inoltre essere munito a cura del proprietario, di lanterna a luce rossa.

Entro il perimetro della zona dei lavori devono essere osservate le particolari disposizioni di sicurezza per il lavoro delle quali al D:P 7.1 1956 n° 164.

Art . 25 Strutture provvisionali protettive

Le strutture provvisionali(ponti di servizio, impalcature, scale , parapetti, ecc.) devono avere requisiti di stabilità e protezione atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose.

In particolare devono essere rispettate tutte le norme stabilite dai Regolamenti per la prevenzione degli infortuni, provvedendo alle successive modifiche che eventualmente fossero stabilite. In caso di inadempimento l'Amministrazione Comunale può dettare le prescrizioni e adottare i provvedimenti che riterrà necessari.

Art. 26 – Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione, e in ogni caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, devono essere usate tutte le cautele atte a prevenire qualsiasi danno a persone e a cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguente molestia o danno dei fabbricati vicini.

Sulla via pubblica non possono essere scaricati materiali di demolizione e , dove ciò fosse indispensabile, i materiali stessi devono essere portati a terra entro o mediante appositi condotti, con corde e mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

TITOLO VI

OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI - ‚MARCIAPIEDI SERVITU’ DI PUBBLICO SERVIZIO

Art. 27 – Occupazione temporanea d suolo pubblico

L’Amministrazione Comunale concede l’occupazione temporanea del suolo pubblico con pagamento della relativa tassa, quando ritenga l’occupazione stessa necessaria ai lavori edili, non contrastante col decoro cittadino, né dannosa o di ostacolo alla pubblica igiene e al traffico.

Art. 28 – Passi carrabili

I proprietari che intendono aprire passi carrabili attraverso i marciapiedi per accedere al proprio immobile, devono richiedere l’autorizzazione e rispondere all’Amministrazione Comunale le spese per la adeguata pavimentazione del tratto di marciapiede attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall’Amministrazione stessa, la quale può richiedere di distanziare convenientemente i passi stessi dagli incroci e di correggere ubicazioni e caratteri nell’ambito della proprietà e del progetto in ordine alla migliore organizzazione della viabilità.

Art. 29 – Manomissione del suolo pubblico

E’ vietato manomettere il suolo pubblico senza l’autorizzazione del Sindaco, che indica le norme da osservare nell’esecuzione dei lavori.

Prima di manometter comunque il suolo pubblico, per fare elevazioni, per impiantare assiti o ponti di fabbrica, ecc. il proprietario deve dare avviso oltre che all’Amministrazione Comunale, anche alle società che hanno conduttore, cavi, od altri manufatti interessanti pubblici servizi, ottenere il nullaosta d uniformarsi

alle istruzioni che verranno date nell'intento di pervenire ogni guasto alle condotte e alle loro diramazioni.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al pagamento della tassa di concessione e al deposito cauzionale determinato dal Sindaco per il ripristino del suolo pubblico.

Trascorsi 60 giorni dall'avvenuto ripristino del medesimo, il deposito cauzionale è restituito per intero purchè il ripristino stesso risulti eseguito a regola d'arte.

Art. 31 – Numeri civici

Il Comune assegna a ogni fabbricato il suo numero civico e fa apporre, a spese dell'interessato, l'indicatore del numero assegnato. Il proprietario riceve in consegna l'indicatore ed è obbligato a conservarlo in modo facilmente visibile nella posizione prescrittagli.

E' ammessa l'opposizione dei numeri civici anagrafici luminosi alle seguenti condizioni.

- a) che siano per conformazione esterna e dimensione conformi al tipo normale ora in uso
- b) che l'apparecchio di illuminazione e le relative condutture siano collocate in modo da non essere visibili dalla strada;
- c) che l'apposizione e la riparazione per qualsivoglia causa di rottura o di deterioramento, avvengano a cura e spese del proprietario dello stabile.

Art. 32 – Servitù di pubblico servizio

L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio e senza alcun compenso per i proprietari, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici nei modi più convenienti, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe e tabellone, relativi ad indicazioni stradali e per l'orientamento e la disciplina del traffico, che i proprietari non possono né rimuovere, né sottrarre alla

pubblica vista dovendo altresì provvedere al ripristino qualora siano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Art. 33 – Apertura di strade private

Quando uno o più proprietari intendono formare una strada privata, e anche solo iniziare la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto nei modi previsti nel presente Regolamento, ottenere l'approvazione e addivenire alla stipulazione a loro spese, di un atto notarile da trascrivere, dal quale risulti l'obbligo dei proprietari di sistemare, mantenere ed illuminare la strada stessa nei modi che verranno prescritti dal Sindaco e di provvedere agli scarichi a norme dei Regolamenti Comunali.

A garanzia dell'osservanza di questi obblighi proprietari dovranno effettuare un deposito in denaro, in misura proporzionale all'entità delle opere di cui al comma precedente: in luogo del deposito, è ammessa una fideiussione corrispondente.

Il progetto, presentato in apposito fascicolo, deve essere composto:

- a) planimetria della zona, con l'indicazione dei mappali e i nomi di proprietari confinanti in scala in scala 1:2000 o 1:1000;
- b) planimetria della nova strada in scala 1:500;
- c) sezione altimetrica dell'asse in scala 1:100 ovvero 1:200;
- d) sezione trasversale, completa di cunetta, marciapiede di ecc..Dove previsti con accurata descrizione delle pavimentazioni in scala 1:50 e 1:20;
- e) grafici inerenti ai manufatti, i raccordi e gli smussi in scala opportuna;
- f) altri elementi che possono apparire necessari alla completezza del progetto; come l'indicazione circa lo scarico delle portate, la descrizione di tombature, manufatti, tubazioni ecc. e i calcoli di stabilità quando occorra;
- g) relazione atta a fornire ogni notizia utile alla più completa rappresentazione delle opere da realizzare.

Art. 34 – Caratteristiche delle strade private

Sulle esistenti strade private a fondo cieco o meno, aperte al pubblico transito ed alle quali l'Amministrazione comunale ha già assegnato al toponimo, l'Amministrazione stessa può realizzare e imporre la realizzazione delle seguenti opere : posa di tubazioni per acqua, gas , fognatura, telefono, energia elettrica, installazione di pali per linee telefoniche e simili.

Tutti i lavori sopra descritti dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale, alla quale compete inoltre il rilascio delle autorizzazioni relative alla formazione dei passi carrabili e pedonali e della pavimentazione, sia alla installazione di vigilanza è riservata all'Amministrazione stessa.

Fino a quando le strade private sopra indicate non saranno completamente urbanizzate, la manutenzione del fondo stradale nonché il completamento delle urbanizzazioni mancanti, dovranno essere eseguite a cura e spese dei frontisti, oppure a discrezione dell'Amministrazione Comunale, questa potrà includere le strade private nell'elenco delle strade Comunali.

Le strade private a fondo cieco o meno da costruirsi nel territorio comunale dovranno essere in piena conformità a quelle previste nel Piano Regolatore Generale ed in correlazione organica con lo stesso; dovranno comunque avere una larghezza non minore di 6 metri, oltre l'eventuale fascia di almeno un metro e venti per parte da riservare a marciapiede, qualora richiesto.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le predette strade , saranno soggette alle disposizioni vigenti del Piano Regolatore Generale. Il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può in casi particolari prescrivere una larghezza superiore al minimo previsto.

Art. 35 – Accesso agli edifici non fronteggianti gli spazi pubblici

Chi ritiene fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di aver stabilito gli accordi per un evento accesso al costruendo edificio da strada esistente, o strada privata aperta al pubblico passaggio.

TITOLO VII

CARATTERISTICHE DEI LOCALI E DEI VANI

Art. 36 - Classificazione dei locali

Il locali da abitazione o destinati ad altre attività sono così suddivisi:

A/1 – soggiorni, pranzo, cucina e camere da letto posti in edifici di abitazione individuali o collettivi;

A/2 – negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale di gioco, palestre;

- laboratori tecnici e scientifici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali cucine collettive;
- autorimesse non destinate al solo posteggio ma ove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, ecc.;
- magazzini, depositi e archivi ove la presenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico , scarico e pulizia.

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

S/1- Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione, industriali

S/2 – Scale che collegano più di due piani.

- i corridoi e disimpegni quando superano i 12 mq di superficie oppure 8 m di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere;
- autorimesse di solo posteggio;
- lavanderia, stenditoio, legnaie.

S/3 – Disimpegni inferiori a mq 12;

- ripostigli inferiori amq 5
- vani scale colleganti solo due piani.

I locali non elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione sentito il parere della Commissione Edilizia.

Art . 37 Caratteristiche dei locali

I locali di categoria A devono ricevere aria e luce direttamente dall' esterno, il rapporto di illuminazione tra la superficie delle finestre e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere :

- a) altezza minima dei locali di categoria A/1 m 2,70 netta.
- b) Di superficie : mq 8,00.
- c) La cubatura minima dei locali abitabili deve essere di mq 21,60.
- d) L'alloggio monostanza per una persona non deve essere inferiore a mq 28 e non inferiore a mq 38 se per due persone.

I locali di categoria s/1 o S/2 devono ricevere aria e luce dall'esterno e avere le caratteristiche previste dall'art 39

Art.38 –Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse delle precedenti per i locali di categoria A e S.

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima del rilascio abitabilità e agibilità deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'agibilità dei locali, è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato alla presenza dell'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S aperte, in sommità ed in basso, a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo di aria per i locali da ventilare.

Nei locali sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. L'installazione di bombola di gas petrolio liquefatto può essere effettuata solo all'esterno dell'abitazione del locale nel quale trovasi l'apparechio di utilizzazione.

Le tubazioni dovranno essere fissate, dovranno essere protette nell'attraversamento delle murature con guaina metallica aperta verso l'esterno e chiusa ermeticamente verso l'interno.

Le giunzioni del tubo flessibile, sia all'apparecchio utilizzatore, devono essere eseguite con accuratezza, in modo da evitare particolare usura, fuga di gas di petrolio liquefatto, in caso di spegnimento della fiamma, si dovrà dotare, sia degli apparecchi utilizzatori, sia delle bombe di idonei dispositivi di sicurezza che bloccano la fuga di gas.

Art . – 39 Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai sopraindicati.

Art – 40 Classificazione dei piani

Sono piani abitabili in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di categoria A/1 – A/2 e E/1.

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano solo locali di categoria S/2 – S/3.

Art . – Piani semiterrati

I semiterrati in genere non sono abitabili.

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede e del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A/2 comma 5 ove l'attività lavorativa non sia di carattere continuativo, purchè: l'altezza netta sia non inferiore al ml 2,70, la quota del soffitto sia in media m. 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza. Per intercapedini che interessino il suolo pubblico, il Sindaco impartirà di volta in volta le disposizioni in relazione alla necessità dei pubblici servizi.

Art . 42 – Sottotetti

I vani sotto falde del tetto comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze massime eccedenti i m . 2,30; i lucernari di il-

luminazione avranno una superficie massima di 0,25 ogni 30,00 mq di falda e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

In corrispondenza dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernari di dimensione maggiori di quelle sopradette

TITOLO VIII

Art. 43 – Salubrità del terreno

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

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

Art. – 44 Isolamento dalle umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; i locali di categoria A/1 ed S/1 a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. Di spessore tra il terreno battuto e il pavimento.

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

Art. 45 – Isolamento termico

Al fine di contenere i consumi energetici dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla legge 373/76 e dovrà essere allegata alla domanda di concessione la relativa documentazione di calcolo.

Art . 46 – Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori.

In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario potrà constatare l'efficacia.

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

Art .47 – Cucine di nicchia

In alloggi di superficie netta fino a metri quadrati 100 possono essere consentite cucine di nicchia, con cubatura massima di mq 15 e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq di sezione.

Art 48 – Fognature

Gli scarichi delle acque nere e bianche devono essere convogliati, attraverso di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica alla fossa, e da questa alla fognatura o in mancanza di questa, in impianti di depurazione, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell' Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 49 – Impianti minimi

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica. E' prescritta almeno una canna fumaria.

Art . 50- Rifornimento idrico e impianti sollevamento acqua

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

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'autorità Sanitaria. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile interamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento Comunale per il servizio dell'acquedotto.

Art . 51 – Camere oscure Impianti termici

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione diaria all'ora.

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

TITOLO IX

PREVENZIONE DEGLI INCENDI –SICUREZZA

Art . 52 – Sruttore

Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibile.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, ecc. devono essere in cemento armato.

Art . 54 – Scale e accessori

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

Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori o di calcestruzzo di cemento.

Ogni scala di edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 400 mq di superficie coperta per piano.

Art. 55 – Scale, ascensori e bocche antincendio

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di bocca antincendio. In edifici di altezza superiore a metri 30, scale e ascensori dovranno rispettare le norme prescritte dai vigili del fuoco.

Art. 56 – Canne fumarie

Le canne fumarie devono essere costituite di materiali idonei e resistenti al fuoco ed impermeabili, opportunamente stuccati nei giunti.

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

Art. 57 – Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli enti allo scopo preposti.

TITOLO X

Art. 58 – Decoro generale

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

Art 59. Manutenzione

Oltre all' ordinata esecuzione dell' opere da parte dei privati, degli enti, delle aziende e del comune stesso, il Sindaco può obbligare l' esecuzione delle riparazioni della manutenzione ordinaria o straordinaria degli edifici.

Art . 60 Zoccolature

Le pareti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura e all'umidità

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte della Commissione edilizia.

Art. 61 – Elementi aggettanti

Nessun oggetto superiore a 40 cm può essere ammesso sotto la quota di ml 3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per aperture mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Art . 62 – Intercapedini

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Art . 63 – Coperture

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro

realizzazione deve rispondere a previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stese.

Art .- 64 Recinzioni

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

Le recinzioni devono avere decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire la visibilità per la circolazione.

Art . 66- Marciapiede e porticati

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

E' prescritta l'adozione di parapetti e comunque di opere di riparo. Per i lati di aree cortilive, atlante, ballato, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, parti di edifici posti ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm .50.

Art . 67 -Zone verdi e parchi

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

Art . 68 – Depositi di materiali

I depositi di materiali, alla rinfusa visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive

ma sempre che , a giudizio del Sindaco e sentiti fgli organi competenti non costituiscono bruttura per l'igiene pubblica e del suolo.

Art 69 – Locali per deposito dei edifici dei rifiuti solidi urbani

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

Detto locale deve essere al piano terra.

Art . 70- Cassette per corrispondenza

artigianati, gli uffici Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e non provvisori di portiniera, devono essere dotati di cassette per la corrispondenza, giornali e riviste.

TITOLO XI

Art . 71 – Norme generali

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto del eventuale Piano regolatore. L'attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche dell'edificazione.

Art . 74 – Parcheggi

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq., ogni 20 mq di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi, salvo diversa indicazione del P.R.G.

Art . 75 – Protezione del ambiente

L'attività edilizia nell'ambito storico è soggetta alle leggi e/o alle norme urbanistiche vigenti suòda tutela delle cose d'interesse storico e artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare aspetto dell' ambiente, il Sindaco e la commissione edilizia possono adottare tutte le cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali aspetti.

Art. 76 – Costruzione nei centri storici

Il Sindaco, su parere conforme della Commissione , sentita eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, potrà adottare norme edilizie speciali per quanto riguarda la planimetria, potrà altresì imporre progettazioni unitarie.

Art 77 Allineamenti tortuosi

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Sindaco, potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi.

TITOLO XII

Art 78 – Edifici ed ambienti con destinazioni particolari

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

Art. 79 – Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del testo Unico sulle Leggi Sanitarie ed alle prescrizioni del P.R.G. , e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art .80 – Impianti per lavorazioni insalubri

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del Piano Regolatore Generale e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO XIII

Art.81 – Opere già autorizzate

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

Art. 82 – Occupazione di suolo pubblico

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

Art. 83 – *Depositi dimatriale nelle zone residenziali*

I depositi di materiali accastati o aalla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 2 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art .84 – *Canne fumarie*

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

Art .85 – *Antenne Radio e TV*

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installte più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centrlizzata entro il termine di anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art 86 – *Autorimesse private, box, servizi, lavanderie, ecc...*

Le autorimesse privte, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 37 non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamneto.