



COMUNE DI CAPRIOLO

(provincia di Brescia)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 465 del 27 maggio 1983

Approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 32682 del 25 ottobre 1983

I N D I C E

Parte prima

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Oggetto del Regolamento Edilizio	pag.	—
Art. 2	Autorizzazione e Concessione degli interventi	pag.	—
Art. 3	Autorizzazione e Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 4	Domanda di Autorizzazione o Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 5	Documentazione per la Autorizzazione e Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 6	Interventi di demolizione	pag.	—
Art. 7	Esame preventivo interventi proposti	pag.	—
Art. 8	Rilascio di Autorizzazione e Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 9	Validità dell' Autorizzazione e Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 10	Voltura dell' Autorizzazione e Concessione Edilizia	pag.	—
Art. 11	Annullamento e decadenza dell' A e CE	pag.	—
Art. 12	varianti in corso d'opera	pag.	—
Art. 13	Domanda di autorizzazione alla lottizzazione	pag.	—
Art. 14	Normativa ed oneri per i piani di lottizzazione	pag.	—
Art. 15	Lottizzazione d'ufficio	pag.	—
Art. 16	Commissione Edilizia Comunale	pag.	—

TITOLO II - ESECUZIONE DELLE OPERE CONSENTITE

Art. 17	Richiesta dei punti fissi	pag.	—
Art. 18	Disciplina generale del cantiere di costruzione	pag.	—
Art. 19	Scavi	pag.	—
Art. 20	Cautela per la tutela di avanzi archeologici, storici ed artistici	pag.	—
Art. 21	Recinzioni provvisorie	pag.	—
Art. 22	Strutture provvisionali	pag.	—
Art. 23	Obblighi conseguenti l' interruzione dei lavori	pag.	—
Art. 24	Ripristino del suolo pubblico	pag.	—
Art. 25	Apposizione di indicatori ed altri apparecchi	pag.	—
Art. 26	Numero civico dei fabbricati	pag.	—
Art. 27	Sistemazione dei marciapiedi	pag.	—
Art. 28	Chiusura di aree fabbricabili e cave	pag.	—
Art. 29	Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie	pag.	—

TITOLO III - LICENZA D'USO : REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 30	Licenza d'uso	pag.	—
Art. 31	Variazioni di destinazioni d'uso e di tipologia edilizia	pag.	—
Art. 32	Manutenzione e revizione periodica delle costruzioni	pag.	—

TITOLO IV - SANZIONI

Art. 33	Provvedimenti per opere abusive	pag.	—
Art. 34	Lavori marginalmente difformi dal progetto approvato	pag.	—
Art. 35	Ordine di sospensione dei lavori	pag.	—
Art. 36	Esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione	pag.	—

Parte seconda

TITOLO I - PARAMETRI DELLE COSTRUZIONI

Art. 37	Definizione e classificazione dei locali di abitazione	pag.	—
Art. 38	Locali accessori	pag.	—
Art. 39	Locali non definiti	pag.	—
Art. 40	Caratteristiche dei locali	pag.	—

Art. 41	Locali e spazi particolari	pag.	—
---------	----------------------------	------	---

TITOLO II - MORFOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Art. 42	Indici urbanistici e loro misura	pag.	—
Art. 43	Definizione di costruzione	pag.	—
Art. 44	Definizione di fronte di costruzione	pag.	—
Art. 45	Distanza dai confini di proprietà	pag.	—
Art. 46	Distacco tra le costruzioni	pag.	—
Art. 47	Distacco stradale - Ds. -	pag.	—
Art. 48	Altezza degli edifici	pag.	—
Art. 49	Altezza di ciascun fronte di una costruzione e limiti massimi ammissibili	pag.	—
Art. 50	S.l.p. - superficie lorda complessiva di pavimento	pag.	—
Art. 51	Conformazione delle costruzioni in sottosuolo	pag.	—
Art. 52	Sistemazione della superficie scoperta e recinzioni	pag.	—
Art. 53	Passi carrai e recinzioni	pag.	—
Art. 54	Accessibilità e sosta dei veicoli in sottosuolo	pag.	—
Art. 55	Autorimesse	pag.	—
Art. 56	Sottotetti abitativi	pag.	—
Art. 57	Tettoie	pag.	—
Art. 58	Attività industriali ed artigianali esistenti in difformità di destinazione d'uso	pag.	—
Art. 59	Edifici residenziali esistenti in zona rurale	pag.	—
Art. 60	Requisiti delle attività artigianali ammesse nelle zone residenziali (art. 23 N.T.A. del P.R.G.)	pag.	—

TITOLO III - NORME RELATIVE ALL'ESTETICA ALLA SICUREZZA ED ALL'IGIENE DELLE COSTRUZIONI

Art. 61	Estetica degli edifici	pag.	—
Art. 62	Edifici e luoghi di interesse ambientale, storico, artistico	pag.	—
Art. 63	Caratteristiche dei muri di prospetto	pag.	—
Art. 64	Marciapiedi	pag.	—
Art. 65	Aggetti e sporgenze	pag.	—
Art. 66	Serramenti	pag.	—
Art. 67	Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc.	pag.	—
Art. 68	Accatastamento e cumuli	pag.	—
Art. 69	Discariche	pag.	—
Art. 70	Coperture e isolamento termico dei locali abitabili	pag.	—
Art. 71	Condotti di fumo o vapore, focolai, forni, camini	pag.	—
Art. 72	Protezione contro l'incendio	pag.	—
Art. 73	Deflusso delle acque pluviali, fognali	pag.	—
Art. 74	Prescrizioni per le fognature domestiche	pag.	—
Art. 75	Costruzioni rurali	pag.	—
Art. 76	Cortili	pag.	—

Parte terza

TITOLO I - NORME TECNOLOGICHE

Art. 77	Oggetto ed applicazione delle norme tecnologiche	pag.	—
Art. 78	Requisiti termici e igrotermici	pag.	—
Art. 79	Requisiti illuminotecnici	pag.	—
Art. 80	Requisiti acustici	pag.	—
Art. 81	Requisiti relativi alla purezza dell'aria	pag.	—
Art. 82	Requisiti relativi ai servizi tecnologici	pag.	—
Art. 83	Requisiti relativi alla fruibilità	pag.	—
Art. 84	Requisiti relativi alla sicurezza	pag.	—
Art. 85	Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza	pag.	—
Art. 86	Requisiti relativi alla durabilità	pag.	—
Art. 87	Requisiti energetici ed ecologici	pag.	—

P A R T E P R I M A

NORME DI PROCEDURA

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento disciplina, subordinatamente alle leggi statali e regionali tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e di verifica delle opere relative e, con la normativa urbanistica vigente, concorre al controllo delle destinazioni d'uso del suolo e del patrimonio edilizio.

Art. 2 Autorizzazione e Concessione degli interventi

- 2.1 Tutti gli interventi sul territorio comunale, come indicati nel precedente art. 1) devono essere subordinati ad autorizzazione (A) o concessione edilizia (CE) secondo le modalità stabilite dal presente RE oltre che dalle vigenti normative legislative ed attuative del P.R.G.
- 2.2 Gli interventi riguardanti immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose, di interesse storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali devono ottenere l'approvazione delle Autorità preposte a tali compiti dalle vigenti leggi, secondo le rispettive competenze, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui al successivo art. 3 limitatamente alle parti non vincolate o non interferenti con queste, fermo restando le disposizioni ex lege 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2.3 Non sono soggette a CE o A preventiva gli interventi da compiersi per evitare pericoli o danni agli esistenti e le opere di manutenzione ordinaria, fermo restando le disposizioni dei successivi artt. 3.4.5.6.7.8.9.10.
- 2.4 E' consentito il rilascio di CE in deroga al presente RE nei casi e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quarter della legge 17.8.42 n. 1150 e dall'art. 22.4 della legge regionale 2.11.78 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 3 Autorizzazione e Concessione Edilizia

3.1 Autorizzazione

L'Autorizzazione riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 31/b della legge 5.8.1978 n. 457, mentre gli interventi di cui all'art. 31/a sono subordinati a semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. Per gli insediamenti industriali vale quanto contenuto nella circolare n. 1918 del 16.11.1977.

3.2 Concessione Edilizia

La CE riguarda tutti gli interventi definiti nei restanti paragrafi dell'art. 31 della legge 457/78, nonché quelli di nuova edificazione.

3.2.1 Il rilascio della CE è subordinato all'adempimento, da parte del titolare di essa, degli obblighi relativi al pagamento dei contributi di legge secondo quanto stabilito, nell'ambito delle sue competenze, dall'Amministrazione Comunale.

3.2.2 Autorizzazione e Concessione costituiscono semplice presunzione della conformità delle opere progettate alle norme di legge e dei regolamenti edilizi.
Esse non esonerano gli interessati dall'obbligo di attenersi sotto la propria responsabilità, restando sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Art. 4 Domanda di Autorizzazione o Concessione Edilizia

- 4.1 La richiesta di A o CE per gli interventi di cui all'art. 3 deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dall'AM ed accompagnata dal progetto esecutivo, riducibile a formato UNI, firmato sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal proprietario, quanto si tratti di persone diverse, oltre che dal progettista.
- 4.2 Nella richiesta di A o CE deve essere contenuta una dichiarazione esplicita del tecnico progettista che garantisca formalmente la rispondenza al vero dei dati enunciati sia nella domanda che negli allegati grafici.

- 4.3 Prima dell'inizio dei lavori sono da indicare il Direttore e l'Assuntore delle opere, che dovranno sottoscrivere l'autorizzazione o la concessione ed i loro allegati. L'Assuntore indica contestualmente il tecnico Responsabile del cantiere.
- 4.4 Il Direttore delle opere deve essere munito della necessaria abilitazione ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.
- 4.5 Tutti i firmatari sono responsabili a norma di legge di ogni inosservanza alle disposizioni di RE nonché delle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella A o CE.
- 4.6 All'atto della sottoscrizione, le persone di cui sopra, devono indicare la residenza in Capriolo o il domicilio quivi eletto.
- 4.7 Le eventuali sostituzioni del progettista, del Direttore o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente denunciate sia dal richiedente che dagli interessati. I subentranti sono tenuti alla sottoscrizione di cui sopra, senza la quale, le suddette sostituzioni non hanno effetto.
- 4.8 Per gli interventi comportanti strutture in C.A. la A o CE non potrà essere rilasciata senza l'esibizione della ricevuta comprovante l'avvenuta denuncia di dette opere all'Autorità competente.
- 4.9 L'interessato ha l'obbligo di fornire tutti gli elementi che siano necessari per l'istruttoria, e che sono previsti dal presente RE in relazione ai vari tipi di intervento. Nel caso di contrasti o incompletezze non determinanti, l'interessato può essere ammesso od invitato a regolarizzare e/o completare la documentazione entro un congruo termine. Decorso inutilmente il termine fissato, la domanda è respinta. La regolarizzazione e/o il completamento delle documentazioni comportano una nuova decorrenza dei termini di legge.

Art. 5 Documentazione per l'A e CE

5.1 Documenti dell'autorizzazione

I documenti da allegare alle domande di autorizzazione come previsti dall'art. 3.1 sono:

- planimetria generale in scala 1:2000;
- rilievo dello stato di fatto in scala 1:100;
- piante, sezioni, prospetti e documentazione fotografica relativi agli interventi progettati;
- relazione tecnica comprovante la funzionalità delle opere anche per quanto riguarda gli impianti tecnologici.

5.2 Documenti della Concessione Edilizia

I documenti da allegare alla domanda di CE come previsti dall'art. 3.2 sono:

- estratto di mappa in scala 1:2000 della località estesa ad una zona di almeno 100 m. all'intorno, con la indicazione dell'orientamento della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione di cui si riporteranno i dati catastali, della costruzione progettata, di tutte le costruzioni esistenti nel raggio di 100 m., della larghezza, delle strade e degli spazi pubblici e privati prospicienti l'intervento progettato e che comunque lo interessino, degli elementi atti all'esatta individuazione della località con le distanze dai principali incroci stradali, del numero civico (quando sia già determinato) degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della proprietà, degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio con la proprietà;
- planimetria in scala 1:500 e/o 1:200 debitamente quotata con l'indicazione delle distanze della costruzione dai confini di proprietà e dalle costruzioni limitrofe;
- piante quotate scala 1:100 dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura con l'indicazione delle strutture terminali (volumi tecnici);
- sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente;
- prospetti esterni in scala 1:100 con le quote, riferite ai piani stradali e dei cortili o giardini, nonché tutti quei dati che valgono a far conoscere i precisi rapporti volumetrici, altimetrici ed architettonici dell'edificio, anche in funzione alle proprietà confinanti;
- stralcio del P.R.G. e dell'eventuale piano attuativo, nonché titolo di proprietà o di idoneità alla legittima richiesta di Conc. Edil. ;
- stralcio aereofotogrammetrico;
- una breve relazione illustrativa con l'indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni;
- lo schema delle fognature;
- lo schema degli impianti tecnici;
- copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti;
- particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20 con relative piante e sezioni;
- documentazione fotografica, anche a colori, delle zone di intervento;
- progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi scoperti;

- nel caso di interventi su edifici di cui all'articolo 2.2 del presente RE, dovrà essere presentata, inoltre, una relazione storico - critico dello stato di fatto finalizzata al controllo del metodo, dell'entità e della funzionalità dell'intervento proposto;
- i disegni dovranno essere normalmente presentati in due copie di cui una debitamente bollata e, ove occorra, con il visto del Comando dei Vigili del Fuoco;
- elementi per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Art. 6 Interventi di demolizione

Chi intende demolire deve presentare domanda al Sindaco corredata da:

- a. planimetria dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire;
- b. quadro d'insieme della zona circostante come da:
 - 1) planimetria della zona in scala 1:2000
 - 2) stralcio del PRG
 - 3) eventuale Piano Particolareggiato e/o Piano di lottizzazione;
- c. piante e sezioni del fabbricato in scala 1:100;
- d. documentazione fotografica del fabbricato;
- e. rilievo ed eventuale descrizione del patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
- f. relazione circa le modalità di esecuzione della demolizione, sottoscritta dal Direttore dei Lavori;
- g. indicazione degli estremi di eventuali presentazioni di domanda di CE per nuove costruzioni sulla medesima area.

Il rilascio della A di demolizione è altresì subordinata:

- h. alla libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
- i. alla disinfezione del fabbricato stesso;
- l. alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- m. all'impegno di sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- n. all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio di cui all'art. 6/e;
- o. all'impegno di sistemare secondo un progetto allegato gli eventuali frontespizi che si rendessero visibili da pubblici spazi.

In caso di inosservanza degli impegni di cui all'art. 6/m e 6/n o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni di cui all'art. 6/i e g/l l'Amministrazione deve effettuare l'intervento sostitutivo in danno all'inadempiente.

La A di demolizione non può essere rilasciata per gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico ed ambientale.

Art. 7 Esame preventivo interventi proposti

Per opere di particolare importanza è consentito sottoporre all'esame della Commissione Edilizia progetti di massima o semplici schemi volumetrici allo scopo di ottenere un parere preliminare non impegnativo ed eventuali direttive per la redazione del progetto esecutivo.

Art. 8 Rilascio di A e CE

- 8.1 Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficiale Sanitario, e della Commissione Edilizia, assume la propria decisione, notificandola al richiedente entro i termini di legge.
- 8.2 Il Sindaco nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'A o la CE menzionandovi i pareri degli organi consultivi e trascrivendovi le destinazioni d'uso proposte dal progetto. All'A e alla CE è allegata la documentazione approvata, firmata da un funzionario dell'Amministrazione Comunale.
- 8.3 Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto motivato da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva notifica, l'opera progettata:
 - a) contrasti con le prescrizioni urbanistiche e/o del presente regolamento;
 - b) riproduca un progetto di massima od uno schema volumetrico non accolti, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi e/o correttivi.
- 8.4 L'A o CE, unitamente ad un esemplare dei disegni visti dall'Autorità Comunale, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per poter essere in ogni circostanza esigibile agli agenti comunali.

Art. 9 Validità dell'A o CE

- 9.1 Le opere autorizzate devono essere iniziate entro 1 anno dalla data di rilascio della A o CE ed ultimate entro 3 anni dalla stessa data, salvo i maggiori termini nei casi consentiti dalla legge. Tali termini devono essere indicati nell'atto di A o CE.
- 9.2 Se le opere, pur iniziate, rimangono sospese per oltre 1 anno, non possono essere riprese se non previa nuova richiesta di A o CE.

Art. 10 Voltura dell'A o CE

La voltura della A o CE è ammissibile ed i termini di validità restano immutati.

Art. 11 Annullamento e decadenza della A o CE

- 11.1 L'A o CE sono annullate o revocate quando:
- risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero i dati della richiesta, della documentazione o del progetto;
 - quando il progetto autorizzato non sia conforme a norme di legge e di regolamenti comunali o a prescrizioni urbanistiche entrate in vigore successivamente al rilascio dell'A o CE sempre che a dette opere non sia stato dato effettivo e concreto inizio;
 - quando il Direttore dei Lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;
 - quando il titolare dell'A o CE contravvenga a disposizioni generali o particolari di legge e di regolamento ovvero alle condizioni inserite nell'atto di A o CE o apporti modifiche arbitrarie al progetto approvato.
- 11.2 L'A o CE devono essere considerate decadute oltre che nelle ipotesi di legge, anche in casi di inosservanza dei termini dei quali all'art. 9.

Art. 12 Varianti in corso d'opera

Qualora in corso d'opera si renda necessario apportare varianti agli interventi autorizzati che riguardino la destinazione d'uso, la volumetria, la superficie utile, la sagoma i prospetti e le distribuzioni interne, non potrà essere data esecuzione alle suddette opere in variante, se non previa nuova A o CE.

Art. 13 Domanda di autorizzazione alla lottizzazione

- 13.1 La domanda di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:
- a) certificato di intestazione, estratto di mappa e dati catastali della proprietà;
 - b) planimetria orientata, stralciata dalla cartografia generale del PRG con l'indicazione dell'area interessata dalla lottizzazione, degli eventuali vincoli e/o servitù gravanti sull'area e della normativa di attuazione del PRG per la zona;
 - c) rilievo topografico o aereofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste di quelle esistenti, se si mantengono;
 - d) schema della rete dei trasporti e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
 - e) progetto planivolumetrico in scala 1:500 con l'indicazione di:
 - aree destinate all'urbanizzazione primaria;
 - rete delle infrastrutture primarie con gli allacciamenti agli impianti esistenti o previsti;
 - aree destinate alle urbanizzazioni secondarie;
 - dimensioni ed altezza degli edifici previsti e loro destinazione per ogni piano;
 - eventuali utilizzazioni del sottosuolo, localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - sezioni e prospetti schematici con eventuale plastico in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
 - tabella sinottica per la verifica delle prescrizioni relative agli standards urbanistici;
 - relazione tecnico-urbanistica e sulle tipologie edilizie dell'insediamento previsto;
 - documentazione fotografica anche a colori dell'ambiente circostante.
- 13.2 Possono essere autorizzate, in sede di rilascio di concessione edilizia, modeste variazioni delle previsioni planivolumetriche di cui all'art. 13.1 e), sempre che le variazioni stesse non attengano alla destinazione d'uso, all'altezza massima degli edifici e non alterino complessivamente il rapporto di copertura del suolo e di occupazione del sottosuolo o la volumetria complessiva.

Art. 14 Normativa ed oneri per i piani di lottizzazione

- 14.1 Al piano di lottizzazione sono da allegare la bozza di convenzione urbanistica e, per le lottizzazioni d'ufficio di cui al successivo art. 15, analogo schema normativo, conformi alle vigenti prescrizioni di legge.
- 14.2 Gli atti di cui al comma precedente devono contenere termini perentori per l'ultimazione degli interventi previsti e tali da garantire la contestuale utilizzazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente alle obbligazioni assunte e nei tempi fissati dalla convenzione, oltre a quanto previsto dall'art. 14 delle NTA allegata al PRG.

Art. 15 Lottizzazioni d'ufficio

- 15.1 Per garantire una razionale attuazione del PRG il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro un'area omogenea, assoggettata a piano di lottizzazione secondo le sue tavole grafiche, a presentare entro 60 gg. dall'invito, un progetto di lottizzazione fra di loro concordato, in armonia con le prescrizioni dettate per la zona.
- 15.2 In caso di mancato accordo entro il termine, il Sindaco dispone un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notifica ai proprietari, indicando i criteri da seguire e le formalità da osservare per l'utilizzo dei propri immobili secondo la disciplina del PRG.
Se i proprietari non accettano entro 30 giorni, il Sindaco procede ai termini dell'art. 8 della legge 6.8.1967 n. 765.

Art. 16 Commissione Edilizia Comunale (CEC)

- 16.1 La CEC dà parere sui progetti di quelle opere per le quali sia richiesta CEC e sull'interpretazione, applicazione quantificazione degli oneri di urbanizzazione ed eventuali modifiche del presente regolamento.
- 16.2 La CEC curerà l'osservanza delle disposizioni regolamentari e tecnico-igieniche, il valore artistico ed il decoro dei progetti anche allo scopo di evitare discordanze architettoniche, di stile e di colore.
- 16.3 La CEC dovrà inoltre indicare quali parti del progetto debbano, a suo avviso, essere modificate.
- 16.4 Il voto della CEC è puramente consultivo. Il suo parere non vincola il giudizio sindacale.
- 16.5 La CEC è presieduta dal Sindaco o da un suo Assessore da Lui delegato - unico per tutta la durata del mandato - ed è composta da:
 - 3 membri di diritto e 7 membri elettivi. Sono membri di diritto il Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale (senza diritto di voto), il Medico Ufficiale Sanitario Municipale ed il Comandante dei VV.FF. o suo delegato. Sono membri elettivi quelli nominati dal Consiglio Comunale ed indicati dai gruppi consiliari.
- 16.6 Il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale o delegato adempie anche alle funzioni di Segretario della CEC. Lo stesso provvede alla istruttoria dei progetti, ne riferisce alla CEC e stende i verbali delle sedute.
- 16.7 Vigono per i componenti la CEC i casi di incompatibilità per parentela nonché quelli di cui alla CM n. 3968 del 5.8.1966.
- 16.8 I membri elettivi della CEC durano in carica per tutta la durata del Consiglio Comunale che li ha eletti e possono essere rieletti.
- 16.9 Si riterranno decaduti dall'incarico quei membri che senza giustificazione risultassero assenti per tre sedute consecutive.
- 16.10 La CEC si riunisce di norma una volta al mese in giorni fissi e comunque ogni volta che il Presidente lo creda opportuno, oppure su richiesta scritta di almeno 3 membri elettivi. Per la validità delle sue adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà più uno dei membri aventi diritto al voto.
- 16.11 Il Segretario riporterà il parere della CEC oltre che sul registro dei verbali anche sull'incarto relativo alla domanda di CEC e apporrà sul progetto la data della seduta di esame ed il timbro della CEC che verrà corredata con la firma di due membri elettivi presenti - uno di maggioranza, uno di minoranza.
- 16.12 Prima di emettere il proprio voto la CEC potrà richiedere tutte quelle indicazioni e delucidazioni che crederà necessarie ed invitare eventualmente a tale scopo avanti a sé gli autori del progetto. Potrà inoltre effettuare accertamenti sul posto.
- 16.13 I pareri della CEC sono espressi a maggioranza dei voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
- 16.14 I componenti la CEC non possono presenziare all'esame ed alla discussione dei progetti da essi elaborati, e nella esecuzione dei quali siano comunque interessati, eccetto che essi siano interpellati per fornire chiarimenti.

- 16.15 Per l'esame di particolari problemi il Sindaco di propria iniziativa, od a richiesta di almeno tre membri elettivi della C.E.C. , può invitare a prendere parte alle sedute della CEC, persone di particolare e specifica competenza.

TITOLO II

ESECUZIONE DELLE OPERE CONSENTITE

Art. 17 Richiesta dei punti fissi

- 17.1 Prima di iniziare qualsiasi opera il proprietario chiede all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici; nell'esecuzione delle opere egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati dal Comune.
Le opere per l'assegnazione dei punti fissi vengono eseguite, su indicazione dell'Amministrazione, da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori.
Di dette operazioni, non oltre 15 giorni dalla presentazione della domanda relativa, viene redatto verbale da sottoporre alle parti interessate.
Tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.
- 17.2 Prima dell'inizio degli scavi di nuove costruzioni, che non confinano con spazi pubblici o da eseguire in base a piani particolareggiati o altro strumento di pianificazione esecutiva, la Amministrazione verifica la rispondenza sul terreno rispetto ai progetti delle costruzioni stesse, del perimetro che deve essere indicato mediante opportune segnalazioni e picchiettature.
L'Amministrazione provvede alla verifica di cui sopra entro 20 giorni dalla richiesta.
Per ogni genere di costruzioni in confine con spazi pubblici, appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale, il proprietario, prima di continuare i lavori, deve darne avviso per iscritto all'Amministrazione Comunale per gli opportuni controlli.
- 17.3 Gli edifici non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico; essi, inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

Art. 18 Disciplina generale del cantiere di costruzione

- 18.1 Nei cantieri, dove si eseguono interventi previsti dal presente RE, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile (di superficie non superiore a mq. 1) nella quale devono essere indicati gli estremi della CE, il titolare della CE, il nome dell'impresa costruttrice, del responsabile di cantiere e del direttore dei lavori.
La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.
- 18.2 E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori:
- di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi;
 - di essere presente in cantiere quando siano stabilmente impiegati più di dieci addetti o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti al fine di garantire l'osservanza di leggi e regolamenti.
- 18.3 Il Sindaco, quando accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro ed in ordine specifico a quanto sopra stabilito, interviene a norma di legge.

Art. 19 Scavi

- 19.1 La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:
- resistere alla spinta del terreno circostante;
 - non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
 - consentire, salva specifica concessione, la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici, e in particolare, stradali.
- 19.2 In caso di sopraelevamento di edifici, la parte inferiore dei quali rimanga abitata o, comunque, occupata, deve essere assicurata a quest'ultima una solida copertura al fine di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

Art. 20 Cautela per la tutela di avanzi archeologici, storici ed artistici.

I ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico, devono essere posti a disposizione delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le precauzioni di leggi speciali vigenti in materia.

Art. 21 Recinzioni provvisorie

- 21.1 Quando sono in esecuzione interventi previsti, dal presente regolamento, il titolare della CE o A deve chiudere il luogo destinato all'opera lungo i lati del cantiere con recinzione provvisoria o comunque adottare diversi accorgimenti tecnici, secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali.
In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni di acqua.
Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte da m. 2 a m. 3, a parete chiusa e costruite secondo le linee e le modalità specificatamente prescritte.
Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.
Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.
- 21.2 Quando le opere di chiusura portino all'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario, o chi per esso, deve prima ottenere la licenza del Sindaco a tenore delle disposizioni contenute nel Regolamento di Polizia Stradale e delle norme per l'applicazione della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche, presentandone domanda con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione e procedendo, in concorso con i funzionari municipali, all'accertamento dello stato di consistenza dei marciapiedi e della sede stradale, che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi. Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.
Il proprietario, o chi per esso, deve, prima della occupazione, eseguire il pagamento delle tasse relative oltreché di una somma, da determinarsi caso per caso dal Sindaco, a titolo di anticipo delle eventuali spese di ripristino stradale e delle ulteriori tasse dovute.
Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza, il proprietario o chi per esso, deve presentare, in tempo utile, nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione e ottenere nuova licenza.
- 21.3 L'Amministrazione ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio delle pubbliche affissioni, senza che sia dovuto, per tale uso, alcun corrispettivo.
Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale, ha facoltà di applicare sulla stessa appositi quadri.

Art. 22 Strutture provvisionali

- 22.1 Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponteggi ed impalcature verso strada, vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali.
- 22.2 Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 23 Obblighi conseguenti l'interruzione dei lavori

- 23.1 Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione di un edificio, trascorsi due mesi dalla interruzione o salvo il caso che questa dipenda da cause di forza maggiore (che l'interessato dovrà specificare e dimostrare) sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente concessa.
Fermo restando il disposto dell'art. 9.2 del presente RE.

- 23.2 In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, della igiene pubblica e del decoro.
In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di legge.

Art. 24 Ripristino del suolo pubblico

Compiuti i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche comunque interessate dalla recinzione, devono essere eseguite dal titolare della CE o A in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare.

Dette opere vengono consegnate all'Amministrazione Comunale in contraddittorio con redazione di verbale. La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare della CE o A.

Dette spese, previa liquidazione dell'Ufficio tecnico Comunale, devono essere rimborsate entro 15 gg. dall'invito di pagamento; in difetto si procederà in via di riscossione forzata.

Delle obbligazioni di cui al presente articolo risponde solidamente anche il proprietario dell'opera edilizia autorizzata.

Art. 25 Apposizione di indicatori ed altri apparecchi

- 25.1 Per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, è riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di applicare o far applicare sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante spazi pubblici e privati:
- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
 - i cartelli per segnalazioni stradali;
 - le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.. ;
 - le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per servizi di trasporti pubblici;
 - i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
 - i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT. , Telefoni, Monopolio e simili;
 - gli orologi elettrici;
 - i sostegni per i fili conduttori elettrici;
 - gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
 - le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.
- 25.2 Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica visione.
- 25.3 I ganci e le mensole e qualsiasi altro apparecchio non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e sono da applicare, ove non esistano ragionevoli alternative, con attenzione specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico-artistico e storico-ambientale.
- 25.4 L'installazione di quanto sopra elencato non deve, infine, determinare barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa al pedone.
- 25.5 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli elementi dei quali ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco e all'Amministrazione interessata che prescrivano nel più breve tempo possibile le cautele del caso.
- 25.6 La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata interessati da loro elementi che risultino danneggiati dall'obsolescenza di questi ultimi, è a carico degli Enti o privati installatori.

Art. 26 Numero civico dei fabbricati

- 26.1 L'Amministrazione Comunale assegna a ogni fabbricato il numero civico (o i numeri civici nei casi prescritti) da apporsi a spese del proprietario.
- 26.2 Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attualmente a spesa dello stesso.
- 26.3 Il numero civico viene collocato a fianco alla porta di ingresso, a destra di chi la guarda, a una altezza variabile da m. 2 a m. 3 e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.
- 26.4 In caso di demolizione del fabbricato, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di 15 gg. gli indicatori assegnatigli.

- 26.5 In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne, limitatamente al numero stesso.
Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 27 Sistemazione dei marciapiedi

- 27.1 Lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.
27.2 I proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.
27.3 Qualora al pagamento di quanto sopra non sia dato corso nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.
27.4 Se un solo accesso serve non unicamente ai proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili interni, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari, frontisti e interni.

Art. 28 Chiusura di aree fabbricabili e cave

- 28.1 E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzia di stabilità e durata, di aspetto decoroso, di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.
28.2 Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto lungo le strade pubbliche o private.

Art. 29 Verifiche e visite tecniche ordinarie e straordinarie

- 29.1 Il titolare di A o CE, oltre a dare l'avviso del quale al precedente art. 17, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici comunali le seguenti visite ordinarie:
- la prima, quando sia ultimata la costruzione delle strutture portanti;
- la seconda, da compiere a intervento ultimato, per tutte le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.
29.2 Qualora, a seguito di una domanda di visita, sia accertato che i lavori non hanno raggiunto l'avanzamento prescritto per la visita stessa, l'interessato è tenuto a ripresentare la domanda.
29.3 L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per la verifica di rispondenza dell'intervento al progetto approvato.
29.4 In occasione delle visite delle quali sopra, l'Amministrazione comunale controlla in corso d'opera la conformità dei lavori agli elaborati grafici allegati quali parte integrante all'A o CE e successive ed eventuali varianti.

TITOLO III

LICENZA D'USO: REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

Art. 30 Licenza d'uso

- 30.1 Nessun fabbricato, nuovo o trasformato o recuperato, può essere occupato o rioccupato, totalmente o parzialmente, se non previa licenza d'uso, rilasciata dal Sindaco.
30.2 La licenza d'uso è emessa 90 gg. dalla dichiarazione della quale al successivo art. 30.6, compiuta con esito positivo l'ispezione sanitaria nei modi previsti dalle leggi vigenti e ogni altro collaudo che l'Amministrazione ritenga di effettuare o fare effettuare circa le caratteristiche del fabbricato e la conformità delle opere al progetto approvato e alle norme regolamentari in vigore.
30.3 Prima di permettere l'occupazione del fabbricato, è, altresì, da verificare che sia stato ottemperato alle condizioni poste nell'A o CE e a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni vigenti per la prevenzione incendi.
30.4 La parte deve esibire il certificato di collaudo per le opere in conglomerato cementizio normale e precompresso, e a struttura metallica.
30.5 Devono, inoltre, essere effettuati gli eventuali collaudi previsti da altre leggi e regolamenti.
30.6 Il rilascio della licenza d'uso è subordinato alla presentazione da parte del Direttore dei Lavori della dichiarazione di conformità delle opere eseguite:

- agli elaborati grafici allegati;
 - alle relazioni allegate alla domanda di autorizzazione o CE;
 - a ogni altro documento relativo a eventuali e successive varianti.
- 30.7 La licenza d'uso specifica la destinazione di ogni vano e accessorio nelle singole unità immobiliari in modo coincidente con le indicazioni rilevabili dall'A o CE e loro successive varianti.
- 30.8 La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore, per le costruzioni non destinate alla residenza.

Art. 31 Variazioni di destinazione d'uso e di tipologia edilizia

- 31.1 I fabbricati siti nel territorio comunale debbono essere censiti.
A tale fine l'Amministrazione Comunale raccoglie in apposita scheda, tutte le indicazioni relative alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di manutenzione ed a quanto altro ritenuto necessario per il censimento.
Il rilevamento di cui sopra ha riguardo ai fabbricati nel loro complesso, alle singole unità immobiliari ed ai singoli locali facenti parte dei ridetti fabbricati.
- 31.2 Il proprietario di ciascun immobile, o parte dello stesso, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattasi di variazioni per le quali non è necessaria l'A o CE.
Detta comunicazione deve avvenire entro 20 gg. dall'intervenuta variazione.
In sede di prima applicazione del presente Regolamento, i proprietari di immobili o di parti di essi devono, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Regolamento stesso, presentare la scheda di rilevamento sopra indicata.
- 31.3 Ove la variazione di cui sopra integri violazione di norme regolamentari o legislative, la licenza d'uso sarà revocata, previa diffida ad eseguire entro 30 gg. le opere atte ad eliminare la violazione stessa.
- 31.4 Ogni variazione della destinazione d'uso o della tipologia edilizia di un fabbricato, o di parte di esso, è soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, su richiesta dell'interessato.
Detta autorizzazione, anche nel caso in cui la stessa non comporti l'esecuzione di opere per le quali il presente Regolamento preveda la necessaria A o CE, è assimilata, a tutti gli effetti, alla A o CE stessa.
In caso di variazioni eseguite senza la necessaria preventiva autorizzazione, verrà altresì revocata la licenza d'uso.
- 31.5 La revoca della licenza d'uso ha riguardo alla sola parte dell'immobile interessato dalla variazione sempre che quest'ultima non riguardi una parte che volumetricamente o di S.l.p. sia superiore al 20% dell'intero immobile o dell'unità immobiliare nel cui caso la revoca ha riguardo all'intero immobile o all'intera unità immobiliare.
- 31.6 L'Amministrazione Comunale assume i propri provvedimenti in merito alle variazioni di cui sopra al fine di evitare il manifestarsi di squilibri fra il sistema degli insediamenti e la dotazione di standards, nel rispetto della normativa in materia.

Art. 32 Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

- 32.1 I proprietari sono obbligati a mantenere i fabbricati nelle condizioni di abitabilità e di decoro sancite nelle leggi e nei regolamenti comunali di edilizia e di igiene; quando tali condizioni vengono a mancare, devono apportare le opportune riparazioni, completamenti o rifacimenti nei termini eventualmente fissati dall'Amministrazione Comunale.
- 32.2 Nel caso che il proprietario non provveda, o quando un edificio o parte di esso, minacci rovina ovvero vi si compiano lavori pericolosi, il Sindaco interviene nei modi di legge anche in via contingibile e urgente.
Il Sindaco può a tale fine fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune.

TITOLO IV

SANZIONI

Art. 33 Provvedimenti per opere abusive

- 33.1 Le opere assentite mediante A o CE devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto e alle prescrizioni e modalità esecutive di A o CE e non possono essere modificate se non previa nuova autorizzazione o CE da parte del Sindaco.
- 33.2 Il Sindaco, quando accerti che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non assentiti, oppure che per opere, anche già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.

Art. 34 Lavori marginalmente difformi dal progetto approvato

- 34.1 Il Sindaco, allorché il titolare dell'A o CE faccia espressa richiesta e previo deposito di congrua cauzione, può consentire la ripresa parziale di lavori, sospesi ai sensi del precedente art. 33.2, quando l'eventuale ordine di sospensione interessi parti marginali del cantiere.
- 34.2 Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa parziale dei lavori, il titolare persistesse nella trasgressione, la cauzione è incamerata dal Comune, restando impregiudicata l'emissione dei provvedimenti definitivi.

Art. 35 Ordine di sospensione dei lavori

- 35.1 La sospensione dei lavori è ordinata dal Sindaco quando:
- si verificano i casi di cui all'art. 11 del presente Regolamento;
 - l'assuntore dei lavori non ottemperi alle prescrizioni, delle quali all'art. 18 del presente Regolamento;
- 35.2 La ripresa dei lavori è autorizzata quando siano rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità dell'A o CE.
- 35.3 Nel caso di ordine di sospensione dei lavori, ai sensi di legge o nell'ipotesi di cui al comma 35.1 l'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari, che svolgono sul cantiere periodica vigilanza.
- 35.4 La trasgressione dell'ordine stesso comporta da parte degli incaricati della vigilanza il piantonamento del cantiere a spese del contravventore; la sospensione dei lavori può essere assicurata mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso, opportuno.
- 35.5 Le spese sono a carico di chi ha usato gli oneri di vigilanza, quando la sospensione dei lavori è determinata ai sensi del comma 35.1.
- Nel caso di sospensione ai sensi di legge, le spese sono a carico solidale del committente e del titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori, qualora non abbia provveduto a contestare le inadempienze e comunicato al Comune le difformità delle opere rispetto all'A o CE.
- Le spese sono rimosse ai sensi delle norme stabilite dal Testo Unico approvato con R.D. 14.4.1910 n. 639.

Art. 36 Esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione

- 36.1 Alla demolizione d'ufficio, disposta dal Sindaco provvedono gli organi dell'Amministrazione Comunale, previo avviso da notificare:
- al proprietario o chi per esso;
 - al titolare dell'A o CE, quando siano persone diverse da quelle sopradette, se i lavori sono ancora ultimati;
 - al Direttore dei Lavori;
 - al Titolare dell'Impresa che li sta eseguendo.
- 36.2 Nel caso di abbattimento parziale, la demolizione può comprendere, senza che sia dovuta indennità alcuna, anche parti non abusive della costruzione colpita dal provvedimento, quando ciò sia necessario per l'esecuzione dell'abbattimento stesso o da motivi di sicurezza e stabilità.
- 36.3 L'Ufficio Tecnico comunale redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio. Esse sono a carico del proprietario o chi per esso, e vengono rimosse ai sensi delle norme stabilite dal Testo Unico approvato con R.D. 14.4.1910 n. 639.

P A R T E S E C O N D A

NORME MORFOLOGICHE

TITOLO I

PARAMETRI DELLE COSTRUZIONI

Art. 37 Definizione e classificazione dei locali di abitazione

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita nonché l'attività lavorativa e sociale degli individui. I locali di abitazione sono classificati secondo le seguenti distinte categorie:

Categoria A:

- soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e camere da letto;
- alloggi monostanza;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, ecc.

Categoria B:

- negozi di vendita, sale di esposizioni, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e case di riposo;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- magazzini, depositi ed archivi;

Art. 38 Locali accessori

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

I locali accessori sono di tre tipi:

Locali accessori di tipo S1

- comprendono i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione mono-plurifamiliari, dei complessi scolastici e di lavoro;

Locali accessori di tipo S2

- comprendono:
 - a) scale che collegano più di due piani;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 m. di lunghezza;
 - c) ripostigli e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderie, stenditoi, legnaie;
 - g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso;

Locali accessori di tipo S3

- comprendono:
 - a) disimpegni inferiori a mq. 12;
 - b) ripostigli o magazzini inferiori a mq. 5.

Art. 39 Locali non definiti

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

Art. 40 Caratteristiche dei locali

- 40.1 Tutti i locali di categoria A) devono ricevere aria e luce diretta dallo spazio esterno con un rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento non inferiore a 1/8 come definito dal D.M. 5.7.1975.
- 40.2 Tutti i locali di categoria A) dovranno inoltre avere una superficie netta in pianta di almeno mq. 8,00 con una larghezza minima di metri 1,80.
- 40.3 Per i locali di categoria A) adibiti a cucina abitabile, i suddetti limiti vengono ridotti a mq. 5,00 di superficie minima con lato minore non inferiore a m. 1,60.
- 40.4 Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura propria, quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di mc. 30 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.
- 40.5 A norma del D.M. 5.7.1975 l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione con solai piani è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli.

- 40.6 L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti deve intendersi come altezza media, con un minimo assoluto di m. 1,80.
- 40.7 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 e nel caso di alloggi monostanza per una persona, questi devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.
- 40.8 Per tutti i locali di categoria B) valgono i rapporti di finestratura e di dimensioni planimetriche sopra riportati.
L'altezza minima dei locali deve essere di metri 3,00 fermo restando le altre norme vigenti in materia. Per i locali di categoria B sarà ammessa una minore altezza - non inferiore comunque a m. 2,70 - nel caso di trasformazione d'uso di edifici già esistenti alla data di adozione del presente regolamento.
- 40.9 I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavedi, fatta eccezione per le centrali termiche.
Detti locali possono essere ventilati anche meccanicamente. Il rapporto tra superficie finestrata, e superficie di pavimento non deve essere inferiore a 1/12 e le finestre non possono, in ogni caso, avere una superficie inferiore a mq. 0,40.
Le altezze nette interne minime ammesse per i locali di tipo S sono:
- categoria S1 : 2,40
 - categoria S2 : 2,20

Art. 41 Locali e spazi particolari

- 41.1 I locali seminterrati possono essere destinati alle funzioni d'uso di cui alla categoria B) se dotati dei requisiti di cui al precedente articolo, purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia superiore a m. 1,20.
Le murature perimetrali devono essere dotate di intercapedine di larghezza pari a 1/3 dell'altezza e con cunetta scolature a quota inferiore rispetto alla quota del pavimento interno.
Quest'ultimo dovrà posare su un vespaio areato di spessore di almeno 30 cm.
- 41.2 Vengono considerati sottotetti abitativi e pertanto rientrano nel computo del volume, dell'altezza e del numero dei piani ammessi, tutti i sottotetti che abbiano, anche in una loro parte, superficie coperta di almeno mq. 28 con relativa altezza di m. 2,70.
Tale altezza media viene calcolata come media aritmetica tra i punti dell'intradosso di quota m. 1,80 e quello di quota massima, riferiti al piano di pavimento.
I sottotetti con le caratteristiche sopra descritte sono conteggiati ai fini volumetrici, di altezza e numero dei piani anche se risultano sprovviste di scale fisse di accesso, di luci e di finestre, quando queste siano di possibile realizzazione. Il volume dei sottotetti riconosciuti abitabili anche parzialmente in base alle caratteristiche dei commi precedenti, si conteggiano moltiplicando la superficie lorda coperta, delimitata dalla linea materiale o virtuale corrispondente all'altezza di metri 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura, riferito alla delimitazione materiale o virtuale sopra indicato. I locali ricavati nei sottotetti da destinarsi ad abitazione devono rispettare le superfici ed i rapporti di finestratura in relazione alle rispettive categorie.
- 41.3 Potranno essere costruiti impalcati a mezz'aria quando si verificano le seguenti condizioni:
- il locale abbia un'altezza minima netta di m. 4,50;
 - la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la proporzione di 1/3 della superficie del locale abitabile od 1/2 nel caso di locale adibito a negozio;
 - la superficie del locale da soppalcare sia di almeno mq. 20, con larghezza minima di metri 3,50 e profondità massima non superiore al doppio della larghezza;
 - l'altezza minima dei locali ricavati non dovrà essere inferiore a m. 2,20 per locali di categoria A) e B) e m. 2,00 per i locali di categoria S;
 - le zone abitabili di categoria A) dei soppalchi devono essere aperte verso la parte del locale non soppalcata e la parte superiore dei soppalchi dovrà essere munita di balaustra;
 - la superficie aeroilluminante dei locali soppalcati destinati ad abitazione-categoria A) - deve essere regolamentare per la somma del locale libero e delle parti soppalcate inferiore e superiore;
 - la parte soppalcata aperta verso il locale libero non potrà essere adibita a servizio cucina.

TITOLO II

MORFOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

Art. 42 Indici urbanistici e loro misura

La definizione e le modalità di misura degli indici urbanistici, relativi alla disciplina delle costruzioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione, del P.R.G. , costituiscono parte integrante del presente Regolamento.

Art. 43 Definizione di costruzione

Si definisce come costruzione qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altri materiali, la quale abbia carattere di consistenza e stabilità.

Art. 44 Definizione di fronte di costruzione

Si definisce fronte di costruzione il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale.

Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

Art. 45 Distanza dai confini di proprietà

La distanza di ciascun fronte dai confini di proprietà deve essere verificata graficamente in modo che la proiezione delle semifronti (anche non finestrate o arretrati ai piani superiori a quello direttamente insistente sul suolo) rimanga contenuta entro lo spazio privato di pertinenza della nuova edificazione. Peraltro, la distanza dai confini, determinata con le modalità sopra definite, non può di norma essere inferiore a m. 5,00 calcolati con il metodo raggio-cerchio.

Non sono ammesse costruzioni in confine con spazi pubblici e privati salvo che nei seguenti casi:

- edifici su strade, piazze ed altri spazi destinati sia alla pubblica circolazione, sia a parcheggi che a verde pubblico;
- costruzioni residenziali aggregate per la formazione di case a schiera o fabbricati abbinati in presenza di istanze di concessioni edilizie richieste da tutti i proprietari interessati;
- edifici conformi a previsioni di strumenti esecutivi vigenti di P.R.G. o di convenzioni anche tra privati, che consentano l'apertura di prospetti e la realizzazione, anche in oggetto di fronti architettonicamente compiute;
- edifici pubblici o di interesse pubblico;
- edifici con funzioni accessorie e strettamente connesse all'attività industriale, limitatamente ad un'altezza di m. 5,00 nelle zone destinate dal P.R.G. a dette funzioni previo convenzionamento tra privati;
- recinzioni con le caratteristiche delle quali al successivo art. 52.4;
- fabbricati accessori con le caratteristiche del successivo art. 55.2;
- cabine per impianti tecnologici e similari purché in posizioni tali da non determinare compromissione ambientale, nonché ostacolo alla visibilità sugli spazi di pubblica circolazione e lesione dei diritti di terzi, previo apposito convenzionamento col confinante.

A riguardo della distanza dai confini, per gli edifici esistenti, in zone residenziali ad esclusione del centro storico, purché posti a distanza dal confine su tutti i fronti non inferiore a m. 1,50 sono consentiti, con l'osservanza contestuale degli altri parametri, sopralzi fino alla formazione di due piani fuori terra da realizzarsi:

- a) sul filo del fronte sottostante quando la distanza dal confine sia non inferiore a m. 3,00 e il distacco delle costruzioni esistenti di proprietà di terzi risulti non inferiore a m. 6,00;
- b) sul filo del fronte sottostante quando la distanza dal confine sia inferiore a m. 3,00 e il distacco dalle costruzioni esistenti di proprietà di terzi risulti non inferiore a m. 3,00, purché il sopralzo consenta la realizzazione di mansarda con quota in gronda di m. 1,80.

In tal caso l'apertura di eventuali porte e finestre dovrà prevedere un arretramento del confine di m. 3,00;

- c) quando la distanza dal confine sia inferiore a m. 3,00 ed il sopralzo prevede un incremento dell'altezza di gronda superiore a m. 1,80, dovrà essere effettuato arretramento del sopralzo stesso:
 - fino a m. 3,00 dal confine nel caso che sulla proprietà confinante sorgano edifici preesistenti posti a distanza superiore a m. 3,00 dal confine;
 - ad una distanza superiore a m. 3,00 nel caso che sulla proprietà confinante sorgano edifici preesistenti che risultino di altezza non inferiore a m. 6,00 e posti a distanza inferiore a m. 3,00 dal confine: il filo dell'arretramento in tale caso dovrà essere posto ad almeno m. 6,00 da detti edifici preesistenti.

Art. 46 Distacco tra le costruzioni

Il distacco tra le costruzioni o fronti di una stessa costruzione è misurato con il metodo a raggio-cerchio e non può essere inferiore a m. 10 salvo il caso in cui le parti che si fronteggiano siano prive di vedute ovvero salvo quanto disposto dall'art. 45 del presente Regolamento ovvero salvo che esista una preesistenza.

In tali casi il distacco tra costruzioni viene ridotto con i limiti di cui all'art. 45 a m. 3,00.

Nelle zone a verde agricolo la distanza tra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni destinate allo svolgimento dell'attività agricola ad allevamenti o ad edifici di prima trasformazione non potrà essere inferiore a m. 20,00.

Art. 47 Distacco stradale - Ds

Per distacco stradale si intende la distanza minima misurata con il metodo a raggio e cerchio che deve intercorrere tra le costruzioni ed il ciglio della strada indipendentemente dalla altezza delle costruzioni.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Il distacco stradale si articola in funzione delle diverse zone omogenee e delle caratteristiche delle strade nei seguenti limiti ammissibili:

- nella zona "A" è ammesso l'allineamento con edifici contigui;
- nelle zone B e C il distacco minimo dal ciglio stradale potrà essere di:
 - a) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 10,00;
 - b) m. 7,50 per strade di larghezza fino a metri 15,00;
 - c) m. 10,00 per strade di larghezza superiore;
- nelle zone D m. 10,00 dal ciglio stradale;
- nelle zone E m. 10,00 dal ciglio stradale.

Art. 48 Altezza degli edifici

L'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze dei fronti, calcolata secondo i principi fissati dal successivo art. 49.

Art. 49 Altezza di ciascun fronte di una costruzione e limiti massimi ammissibili

L'altezza del fronte verso la strada di accesso è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del marciapiede stradale.

Per fronte verso la strada di accesso si intende il fronte prospiciente la viabilità principale, pubblica o privata, dalla quale si distacca l'accesso privato alla costruzione.

Nel caso che la costruzione sia dotata di una copertura piana, l'altezza di cui al 1° comma del presente articolo è uguale alla differenza tra la quota della linea inferiore del parapetto (purché lo stesso non abbia altezza superiore ad 1 M.) e la quota media del marciapiede stradale.

Nel caso in cui tra la costruzione e la strada di accesso vi sia una distanza pari o superiore alla somma dell'altezza dei piani fuori terra della costruzione stessa, ovvero, comunque, una distanza superiore a m. 10,00, l'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo medio del terreno naturale.

L'altezza degli altri fronti è uguale alla differenza tra la quota media della linea di intersezione tra il piano verticale di facciata e l'estradosso del solaio di copertura e la quota media del profilo del terreno naturale.

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza con la quota media del marciapiede.

Se la costruzione è a "schiera" o "a terrazze" l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 6,00.

Le altezze massime ammissibili determinate con i criteri sopradefiniti si articolano secondo le diverse zone omogenee e funzionali di P.R.G. con i seguenti limiti massimi ammissibili:

- | | | |
|--|----|-------|
| - zone A, B1, B2 (con destinazione R, I/R) | m. | 12,00 |
| - zone B2 (con destinazione RX) | m. | 7,00 |
| - zone C (con destinazione R) | m. | 9,00 |
| - zone D (con destinazione I) | m. | 15,00 |
| - zone verde agricolo per edifici residenziali | m. | 9,00 |
| - per edifici produttivi si rimanda all'art. 33.3.2 delle N.T.A. | | |

Nelle zone SP - aree per servizi ed attrezzature private ed SS - zone per servizi speciali l'altezza massima consentita è di m. 12,00.

Nelle zone di intervento pubblico - definite all'art. 21 delle N.T.A. come SC, VC, l'altezza massima ammissibile è di m. 15,00.

Art. 50 S.l.p. - superficie lorda complessiva di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime previste dalle presenti Norme e dalle altre disposizioni vigenti eventualmente maggiorate del 20%, salva la applicazione della Legge regionale 5.12.1977 n. 60.

Nel caso di piani interrati e seminterrati, vanno computate le superfici adibite a residenza, laboratori, uffici e magazzini quando rispondono ai requisiti dei locali di tipo A e B di cui all'art. 37 e relativi accessori quando abbiano altezza superiore a metri 2,40.

Non sono inoltre computati gli aggetti aperti, i balconi, le logge ed i porticati, i sottotetti non abitabili e non conteggiabili a fini volumetrici di cui all'art. 41.2 nonché i volumi tecnici.

Art. 51 Conformazione delle costruzioni in sottosuolo

51.1 L'area in sottosuolo edificabile in pertinenza a nuove costruzioni residenziali non deve superare il 50% della superficie del lotto e deve comprendere l'area coperta in soprasuolo e le rampe carrabili e comunque non oltre il 30% della superficie libera, purché questa ulteriore superficie abbia la copertura sistemata a verde. L'area occupata nel sottosuolo edificabile in pertinenza a nuove costruzioni industriali o assimilabili, non deve superare il 60% della superficie del lotto, ivi compresa l'area coperta in soprasuolo e le rampe carrabili.

51.2 I limiti di distanza dal ciglio stradale delle parti costruite in sottosuolo dovranno essere conformi a quanto previsto per le costruzioni fuori terra mentre la distanza dai confini potrà essere ridotta a m. 3,00; le parti interrate realizzate oltre la proiezione dell'edificio dovranno essere coperte con manto vegetale di spessore di almeno cm. 40.

Art. 52 Sistemazione della superficie scoperta e recinzioni

52.1 La superficie scoperta, non occupata da costruzioni nel sottosuolo edificabile e quella non pavimentata, deve essere tenuta allo stato naturale sistemata a verde attrezzato, ponendovi a dimora, almeno per la metà, alberi di medio o alto fusto, in numero di almeno uno ogni mq. 30.

52.2 Gli alberi di medio e alto fusto esistenti non potranno essere abbattuti se non previa autorizzazione da parte dell'Autorità Comunale.

52.3 Nei piani esecutivi e nei progetti unitari devono essere previsti percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversino i singoli isolati e li colleghino mutuamente. Tali percorsi devono avere pavimentazione filtrante se correnti su terreno naturale.

52.4 Le recinzioni non devono avere altezze superiori a m. 2,20 con la parte inferiore in muratura di altezza massima cm. 90 e devono essere totalmente aperte sia che aggettanti su spazi pubblici sia su quelli privati.

Art. 53 Passi carrai e recinzioni

Le recinzioni, aventi carattere definitivo, posate lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito devono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, e compatibile con l'ambiente.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m. 1,60 e devono essere prevalentemente trasparenti almeno m. 1,00 nella parte terminale, fatte salve le recinzioni in zona territoriale omogenea D ed E.

Lungo le strade esistenti o previste dal P.R.G. le recinzioni devono osservare gli allineamenti e arretramenti idonei a consentire la realizzazione della sezione stradale prevista dal P.R.G. stesso.

I proprietari devono sistemare le soglie degli accessi carrabili o pedonali in modo tale che l'acqua piovana dei cortili e dei giardini non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi stessi.

I cancelli degli accessi carrabili devono essere posti, di norma, ad almeno m. 4,50 dal filo esterno della recinzione o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

Le uscite dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in aree di sosta orizzontali.

Tra il punto di inizio di dette aree ed il filo del marciapiede deve esservi una distanza pari ad almeno m. 4,50. Dette uscite debbono distare almeno m. 10 dalla uscita pedonale delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

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

Il Sindaco ha la facoltà, sentito il parere della C.E.C., di imporre la modifica degli accessi esistenti, mediante apposita ordinanza nella quale fisserà anche il termine per la esecuzione.

Le recinzioni possono essere sempre sostituite da siepi di pianta sempre verde aventi altezza non superiore a m. 1,60.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica di altezza massima m. 2,00, purché ne venga riconosciuta sia la compatibilità con l'ambiente sia la necessità da parte della C.E.C.

Esse devono essere affiancate da siepi o da alberi.

Nelle zone destinate ad attività agricola sono ammesse recinzioni in muratura o rete metallica di altezza massima m. 2,00 solo per la delimitazione delle aree di pertinenza di fabbricati.

La delimitazione della proprietà fondiaria può essere eseguita solo con paletti di legno, senza l'impiego di calcestruzzo, e rete di altezza non superiore a m. 1,20 dal piano campagna.

Art. 54 Accessibilità e sosta dei veicoli in sottosuolo

54.1 Gli spazi sotterranei destinati a sosta dei veicoli devono essere raggiungibili con rampe di forma e pendenza idonee, che devono avere un tratto pianeggiante di almeno m. 4,50 di lunghezza, prima di raggiungere il suolo pubblico e devono osservare la normativa in materia di cui al D.M. 20 novembre 1981.

Le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolo e insonorizzante e avere scalinate o parti dentate per la migliore agibilità dei pedoni e dei mezzi non meccanici.

54.2 La copertura dei parcheggi, quando siano ubicati in sottosuolo, deve essere sistemata a verde compatibilmente con le esigenze di aereazione.

E' ammesso l'interramento di silos meccanici, gli eventuali vani per le macchine di sollevamento a qualunque livello ubicati, sono da considerare a tutti gli effetti volumi tecnici.

Per interventi di più di dieci autorimesse o posti macchina unitari, anche gli spazi di manovra degli autoveicoli di accesso delle autorimesse in sottosuolo dovranno essere coperti (salvo le norme di sicurezza dei VV.FF.) e la area soprastante sistemata preferibilmente a verde.

54.3 In ogni intervento di nuova costruzione devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso appositi spazi per parcheggi privati nelle seguenti quantità:

- residenza	1/5	della s.l.p.
- attrezzature ricettive	1/2-1/5	della s.l.p.
- uffici	1/2-1/4	della s.l.p.
- teatri, cinema e simili	1/1	della s.l.p.
- industria ed artig.	1/6	della s.l.p.
(min5 posti macchina)		

Le suddette quantità devono essere reperite sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a concessione edilizia semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

54.4 Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree non contigue a quelle dell'intervento purché esse:

- a) non risultino destinate a verde privato o comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- b) siano poste ad una distanza non superiore a mt. 150 di percorso pedonale dall'area oggetto dell'intervento;
- c) vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto da trascriversi nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

54.5 Negli interventi di ristrutturazione, qualora non risulti possibile ricavare sulle aree di pertinenza degli edifici oggetto degli interventi le quantità di cui al precedente punto 1), gli spazi da riservare a parcheggio dovranno essere previsti nelle quantità massime consentite da comprovate esigenze

tecnico-costruttive, dalla situazione strutturale degli edifici e dalla dimensione e conformazione delle relative aree di pertinenza.

54.6 Prescrizioni particolari:

Le superfici da destinare a parcheggio possono essere multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo.

Art. 55 Autorimesse

55.1 Per i nuovi edifici residenziali le autorimesse dovranno essere inserite nel perimetro degli edifici stessi ovvero completamente interrata nelle proporzioni di cui all'art. 54.

Tali autorimesse non sono computabili ai fini volumetrici.

Le autorimesse interrate potranno essere ricavate a confine di proprietà salvo la osservanza delle distanze regolamentari da spazi pubblici e tenuto conto dei rispetti stradali.

Le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire inoltre la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

55.2 Per gli edifici residenziali già esistenti e per gli altri tipi di edifici, è ammessa sulle aree libere la costruzione di autorimesse private, singole o collettive, computabili ai fini della superficie coperta ma non a quelli della volumetria purché soddisfacenti alle seguenti condizioni:

- 1) il numero delle autorimesse e/o il numero dei posti macchina coperti non sia superiore AL DOPPIO RISPETTO AL NUMERO degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali;
- 2) abbiano dal ciglio della strada, sia pubbliche che private distanze non inferiori a quelle prescritte dall'art. 47;
- 3) abbiano un'altezza, misurata dal piano di spiccatto all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni di gronda, non superiore a mt. 2,60;
- 4) occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti (anche a carattere provvisorio), una superficie non superiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali;
- 5) se erette in confine di proprietà, con tassativa esclusione di quello verso strada (pubblica e/o privata) o verso spazi pubblici, non occupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato di confine al quale sono addossate, compreso la quota parte di confine occupata dagli eventuali fabbricati del richiedente già costruiti a confine;
- 6) se non erette a confine di proprietà distinto dal confine medesimo almeno mt. 1,50 salvo maggiori distanze prescritte dal Codice Civile;
- 7) distinto dai fabbricati principali di proprietà o di terzi almeno mt. 3 oppure sorgano in aderenza con i fabbricati principali insistenti sulla proprietà;
- 8) la destinazione d'uso sia permanentemente a ricovero di veicoli (compreso gli attrezzi per l'orto e il giardino) con tassativa esclusione a ricovero di animali di qualunque tipo e specie nonché a deposito di materiale maleodorante, nocivo o che possono comunque costituire pericolo per le persone;
- 9) IN ZONE CLASSIFICATE RESIDENZIALI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI NON SONO CONSENTITE TIPOLOGIE ESECUTIVE DEL TIPO IN LAMIERA ZINGATA. LE COSTRUZIONI DI CUI AL PRESENTE TITOLO DA REALIZZARSI IN ZONA CLASSIFICATA R/A (RESIDENZIALE OMOGENEA A) POTRANNO ESSERE RICAVATE ESCLUSIVAMENTE O ALL'INTERNO DELLA PERIMETRAZIONE DI FABBRICATI ESISTENTI O COMPLETAMENTE INTERRATE.
- 10) PER GLI SPAZI ECCEDENTI QUELLI RICHIESTI OBBLIGATORIAMENTE PER PARCHEGGIO DI CUI ALL'ART. 54.3, DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI I CONTRIBUTI DI CONCESSIONE.

Le autorimesse private che non soddisfano alle condizioni sopra riportate verranno computate per la parte eccedente anche agli effetti della volumetria. Dovranno inoltre rispettare gli altri parametri previsti per i fabbricati residenziali del presente regolamento.

Art. 56 Sottotetti abitativi

E' consentita l'utilizzazione dei sottotetti di fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. per la formazione di abitazione alle seguenti condizioni:

- a) la trasformazione non comporti aumento di altezza e di volume degli edifici, salvo che tali aumenti siano ammessi dalle N.T.A. o dal punto e) del presente articolo;
- b) l'intervento non sia compromissorio delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- c) i locali realizzabili abbiano una superficie coperta di almeno 28 m. con relativa altezza di metri 2,70 calcolata come media aritmetica tra i punti dell'intradosso di quota m. 1,80 e quello di quota massima, riferiti al piano finito di pavimento;
- d) l'abitazione possenga i requisiti igienico-sanitari di legge e risulti conforme con il regolamento comunale;
- e) per edifici privi di valore storico-ambientale, nella zona RA, al fine di un recupero abitativo dei sottotetti sarà consentita una variazione, in più o in meno, dell'altezza del fabbricato preesistente non superiore al 5%;
- f) pagamento degli oneri di urbanizzazione.

Art. 57 Tettoie

- 57.1 Sono consentite tettoie a sbalzo da costruirsi con materiali correnti aventi le seguenti dimensioni e caratteristiche:
- a) in zone residenziali:
nelle zone residenziali sono consentite solo tettoie a sbalzo a copertura di ingressi, da realizzarsi con manto di coppi e con sporgenza massima di m. 1,50;
 - b) in zone produttive:
per le zone I, sono ammesse tettoie a sbalzo poste ad altezza variabile fino ad un massimo di m. 5,00 la larghezza complessiva di tale tettoia potrà essere variabile, con un massimo di m. 7,00.
Tali tettoie potranno anche essere erette sul confine di proprietà previo accordo con il confinante e non saranno vincolanti ai fini del distacco fra fabbricati, mentre dovranno rispettare le distanze delle strade di cui all'art. 47 del presente regolamento.
Tali tettoie non potranno superare, come sviluppo in proiezione, il 20% della superficie del lotto e non saranno considerate ai soli fini del rapporto di copertura.
- 57.2 Per le zone I/R, le dimensioni sopra definite vengono ridotte a:
- a) altezza variabile fino ad un massimo di m. 4,00
 - b) larghezza complessiva m. 5,00
- Tali tettoie potranno essere erette sul confine di proprietà previo accordo con il confinante, mentre dovranno rispettare le distanze dalle strade di cui all'art. 47 del presente regolamento.
Tali tettoie non potranno superare - come sviluppo in proiezione, - il 10% della superficie libera del lotto e non saranno considerate ai fini volumetrici.

Art. 58 Attività industriali ed artigianali esistenti in difformità di destinazione d'uso

Art. 59 Edifici residenziali esistenti in zona rurale

Per i fabbricati già esistenti alla data di adozione del P.R.G. su aree aventi destinazione I-Industriale artigianale, nonché VA-verde agricolo, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione nonché ampliamento o soprizzo limitatamente ad un solo piano che consenta la formazione di una ulteriore unità di abitazione in aggiunta alla sola e unica unità esistente, di superficie pari a quella esistente e comunque non superiore a mq. 100 di s.l.p.

Tali interventi di ampliamento dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) H max non superiore a mt. 7,50;
- b) distanza dal ciglio stradale mt. 5,00;
- c) distanza dai confini e distanza dalle costruzioni come stabilito dagli artt. 45 e 46;
- d) pagamento degli oneri di urbanizzazione per edifici residenziali;
- e) l'ampliamento può essere richiesto una sola volta.

Art. 60 Requisiti delle attività artigianali ammesse nelle zone residenziali (art. 23 N.T.A. del P.R.G.)

Le attività artigianali ammesse nelle zone R sono costituite da laboratori artigianali al servizio degli insediamenti residenziali, limitatamente ai piani terreni, seminterrati ed interrati.

Per attività di servizio alla residenza si intendono quelle attività che, oltre a non risultare in contrasto con il carattere e le esigenze residenziali della zona, rispondono ai seguenti requisiti:

- abbiano carattere familiare;
- siano a servizio dei residenti sia per prestazioni fornite (botteghe destinate ad attività quali barriere, sartoria, calzolaio ecc.) sia per manutenzioni e riparazioni (elettricista, radiotecnico, idraulico ecc.);
- non realizzano lavorazioni in serie.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati, senza possibilità di ampliamento, gli impianti dell'artigianato di produzione e dell'industria, funzionanti alla data della delibera di approvazione del

Regolamento Edilizio, fino alla emanazione da parte della Amministrazione Comunale di un eventuale programma di graduale trasferimento di detti impianti nelle zone specifiche, fatta comunque salva, nelle more di trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

TITOLO III

NORME RELATIVE ALL'ESTETICA, ALLA SICUREZZA ED ALL'IGIENE DELLE COSTRUZIONI.

Art. 61 Estetica degli edifici

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico consono all'ambiente in cui sorgono. Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti visibili da vie o spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro civico per quanto si riferisce ai materiali impiegati, alle tinte ed alle decorazioni. Il Sindaco, sentito la Commissione Edilizia, potrà quando del caso, dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per gli edifici prospicienti vie o piazze o che costituiscano sfondo prospettico delle medesime.

Art. 62 Edifici o luoghi di interesse ambientale, storico, artistico

I progetti per costruzioni previste su zone vincolate ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1947 o che a giudizio della Commissione Edilizia siano previsti in posizioni tali da pregiudicare i valori ambientali di dette zone, oppure in località di particolare interesse monumentale e paesistico, sono soggetti al preventivo esame e parere della S.M.

Gli edifici dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda i materiali di rivestimento, le tinteggiature e le coperture all'ambiente in cui sono previsti con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

Per i lavori di qualsiasi natura previsti per gli immobili sottoposti alla tutela della legge 1.6.39 m. 1039 è necessario il preventivo esame e parere della S.M.

Tale prassi, a giudizio del Sindaco, può essere richiesta anche per gli interventi su edifici vincolanti dal P.R.G. con apposito simbolo e per i quali è ammesso il solo restauro conservativo e la ristrutturazione e completamento di ordine igienico funzionale senza alterazione delle caratteristiche architettoniche.

E' vietata l'asportazione e l'eliminazione di elementi architettonici e decorativi ed anche la loro alterazione in sito, come la verniciatura e coloritura in genere. E' inoltre vietata la intonacatura di antiche murature in sasso, la sostituzione delle cornici in pietra delle finestre e delle porte con altro materiale, la sostituzione di persiane o ante con tapparelle avvolgibili, la formazione di rivestimenti in marmo con eliminazione del tipico rivestimento di intonaco o pietra.

Per i tetti si dovranno usare esclusivamente tegole curve laterizie e le gronde dovranno conservare la forma tradizionale che le vuole costituire dalla prosecuzione della falda del tetto, con travetti in legno e canale metallico in vista e comunque senza soletta orizzontale.

Art. 63 Caratteristiche dei muri di prospetto

I muri dei fabbricati costruiti a filo stradale dovranno essere rivestiti con pietra naturale ed altro materiale duro resistente all'usura e di facile ripulitura per un'altezza non inferiore a m. 0,50 dal piano del marciapiede e di m. 1,00 da quello stradale, se non esiste il marciapiede.

Tutti i muri di fabbrica, visibili da spazi pubblici quando non siano di costruzione a faccia vista diligentemente profilata, a taglio netto o rivestiti in pietra da taglio, o materiale pregiato, dovranno essere intonacati e rifiniti in modo decoroso e consono all'ambiente.

Art. 64 Marciapiedi

La costruzione da parte di privati di marciapiedi, lungo le strade o piazze pubbliche comunali potrà essere consentita in base ad autorizzazione.

I marciapiedi da eseguire su aree private aperte al pubblico passaggio, dovranno avere larghezza minima di m. 1,20 e dovranno essere costruiti e mantenuti in efficienza a totale carico dei proprietari, previa autorizzazione del Sindaco su parere della Commissione Edilizia.

Art. 65 Aggetti e sporgenze

Sui prospetti che si alzano lungo il confine col suolo pubblico non sono ammesse sporgenze superiori a cm. 4 al disotto di m. 3,00 di altezza sul marciapiede o di m. 4,50 sul piano stradale o di campagna.

Le zoccolature dei fabbricati, comunque eseguite, non dovranno in nessun caso occupare suolo pubblico.

Per le vetrine, bacheche e simili, comportanti occupazione del suolo pubblico e regolarmente approvate in progetto potrà essere consentita una sporgenza massima di cm. 12 dal vivo muro solo quando esiste il marciapiede di larghezza superiore a m. 1,00.

Al disopra di m. 4,50 del piano stradale o di spazi di uso pubblico esistenti o di progetto, ove il marciapiede non esista e della stessa misura ridotta dello spessore del marciapiede ove questo esista, potrà essere consentita la costruzione di mensole, balconi o terrazzi pensili, aperti o chiusi.

La loro sporgenza dal filo del fabbricato non potrà essere maggiore di 1/8 della larghezza dello spazio di uso pubblico esistente o di progetto antistante libero e non edificabile, e comunque non superiore a metri 1,20.

Tali oggetti se realizzati in fregio a strade con marciapiedi esistenti o di progetto dovranno comunque mantenere dal filo verso strada del marciapiede stesso un arretramento di m. 0,50.

Comunque nelle strade di larghezza inferiore o parti a m. 8,00 è vietata la costruzione di balconi o terrazzini pensili sporgenti sulla strada stessa.

Quando speciali condizioni artistiche o di ambientamento lo richiedano, il Sindaco può concedere la deroga alle norme suddette ma può anche ridurre o vietare tali strutture quando esse arrechino pregiudizio all'ambiente circostante.

Sono vietate in ogni caso la costruzione e la conservazione in caso di ristrutturazione di latrine, condutture di latrine e simili, sporgenti dai muri di prospetto.

Nelle nuove costruzioni eseguite a filo stradale, la porzione inferiore dei tubi verticali di condotta, delle acque piovane e di scarico in genere addossate ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà, per un'altezza non inferiore a m. 2,00 dal piano di marciapiede e a m. 2,50 dal piano stradale, essere incassata nei muri.

La sporgenza di balconi, mensole, terrazzini, pensili aperti o chiusi prospettanti su proprietà privata non potrà essere superiore ad 1/3 della distanza del fabbricato dal confine e non potrà comunque avere dallo stesso una distanza inferiore a m. 2,00.

Art. 66 Serramenti

I serramenti degli ingressi delle botteghe o delle abitazioni dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi non presentino alcun risvolto o sporto fuori dalla linea dei muri lungo le vie o gli spazi pubblici.

Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciato su spazi pubblici o privati esistenti o di progetto e alte meno di m. 4,50 dalla strada o dalla stessa misura diminuita dello spessore dell'eventuale marciapiede, o dal piano di campagna, non potranno aprirsi verso l'esterno.

Art. 67 Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc.

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, bacheche, vetrine, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata all'autorizzazione del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia.

Gli interessati dovranno farne regolare richiesta presentando un disegno firmato da cui risulti precisamente quel che si vuol fare e se ne possa dedurre l'effetto pratico ed estetico.

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

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

Art. 68 Accatamenti e cumuli

Nelle zone residenziali è vietato accatastare o accumulare all'esterno delle costruzioni qualsiasi materiale, sia a carattere temporaneo che permanente, senza formale autorizzazione del Sindaco.

Tale autorizzazione non è necessaria quanto i cumuli si riferiscono a necessità familiari e abbiano le seguenti caratteristiche:

- cumulo singolo o somma di cumuli sparsi con ingombro complessivo inferiore a mc. 3,00;
- altezza dei cumuli inferiore a m. 1,00.

Sia nel caso di obbligo di richiesta di autorizzazione che non, è vietata la formazione di accatastamenti o cumuli in qualsiasi zona quando, a giudizio del Sindaco, questi risultino per natura, forma del cumulo e caratteristiche dell'area usata, pregiudizievoli al decoro e all'igiene dell'ambiente.
In qualunque zona gli accatastamenti e i cumuli devono essere posti ad una distanza dai confini pari alla loro altezza con un minimo di m. 5,00.

Art. 69 Discariche

In tutto il territorio comunale è vietata la discarica e la dispersione di materiali di rifiuto senza apposita autorizzazione del Sindaco che potrà concederla ove non si determini pregiudizio al decoro, alla salubrità dell'ambiente fissandone le modalità e le caratteristiche.

Art. 70 Coperture e isolamento termico dei locali abitabili

Di norma, i soffitti dei locali abitabili sottostanti le coperture a falda o a terrazze, dovranno essere isolati dai medesimi mediante interposte camere d'aria di cm/20 o di congruo manto di materiale atto all'isolamento termico. La coibenza termica minima dei muri esterni dei locali abitabili deve essere equiparata quella della muratura in mattoni pieni dello spessore di cm. 40.
La pendenza massima delle falde di copertura non può essere superiore al 45%.

Art. 71 Condotti di fumo o vapore, focolai, forni, camini

I condotti di fumo dovranno essere costruiti con materiale incombustibile ed a regola d'arte, in modo che si possa facilmente provvedere alla loro pulizia con mezzi meccanici. Quando non siano costruiti con tubi continui di cotto, gres e cemento, devono:

- avere spigolo arrotondato e pareti lisce ed impermeabili al fumo o rese impermeabili mediante rivestimento di materiale adatto;
- essere provviste di bocchetta o sportelli per la ispezione e la spazzatura in corrispondenza ai sottotetti e negli altri punti dove sia necessario;
- essere sopraelevati sulla copertura di almeno m 1 o di quella maggiore altezza prescritta nei casi indicati al comma successivo o giudicata necessaria dal Sindaco, in modo da evitare pericolo o danno agli edifici vicini.

I fumaioli a qualsiasi uso adibiti (riscaldamento, cottura cibi ecc.) devono osservare le prescrizioni sotto descritte per i diversi casi, così specificati:

- distanza minima dai confini m. 5,00.

Per i camini relativi alle costruzioni accessorie, (garage, barbecues, ecc.) la distanza minima dai confini deve essere di m. 3,00.

La forma e l'estetica dei fumaioli e dei camini dovrà essere consona al decoro dell'ambiente.

Le costruzioni nelle quali sono collocati forni per pane, per pasticceria e simili, o forni metallurgici o fucine o fornelli di fusione e simili, dovranno essere in ogni loro parte di materiale resistente al fuoco e risultare in conformità alle disposizioni dettate dalla vigente legislazione.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solaio e di altre strutture o materiali infiammabili, i condotti di fumo o di calore debbono essere isolati con una controcanna di sezione maggiore e ciò allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna una intercapedine di almeno cm. 3.

Il calore che si scarica da motori o da altri apparecchi a vapore nonché gas provenienti da motrici, debbono scaricarsi attraverso il camino del fumo od altrimenti a mezzo di appositi tubi che si innalzano verticalmente oltre i camini dei tetti circostanti.

Art. 72 Protezione contro l'incendio

Dovranno essere osservate le norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco emanate dalla Direzione Generale dei servizi antincendio del Ministero dell'Interno e quelle localmente imposte dai Vigili del Fuoco, ed ottenuto prima dell'abitabilità l'apposito certificato di avvenuta osservanza delle norme di prevenzione antincendio.

In ogni caso è vietata l'installazione delle bombole di gas liquido all'interno delle abitazioni senza le cautele previste dalla circolare 14.7.1967 n. 78 del Ministero dell'Interno.

Nel caso di fabbricati plurifamiliari dovrà prevedersi alloggiamento esterno con tubazioni pure esterne di adduzione del gas alle cucine.

Nei piccoli fabbricati le bombole dovranno trovare alloggiamento in appositi vani direttamente aperti o comunque collegati all'esterno con tubazioni di sfiato.

La protezione contro i fulmini dovrà essere realizzata nei fabbricati che eccedono l'altezza media di quelli circostanti o che sorgono in posizione più alta.

Art. 73 Deflusso delle acque pluviali, fognali

La gronda dei tetti deve essere munita di canali orizzontali e relativi doccioli verticali per lo scarico delle acque pluviali, condotti fino al suolo ed immessi nella fognatura.

I bracci di immissione dei fognoli privati nella fognatura pubblica devono essere costituiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere richiesta formale autorizzazione. Le acque meteoriche provenienti da spazi privati non potranno essere scaricate su aree di uso pubblico.

Art. 74 Prescrizioni per le fognature domestiche

Le condutture delle fognature domestiche devono essere di materiale levigato ed impermeabile. Le tubazioni interne del fabbricato devono essere mantenute entro incavi facilmente apribili.

Tutte le apparecchiature per lo scarico delle acque di rifiuto dovranno essere munite di sifone intercettatore. Il collettore della fognatura domestica defluirà entro una adeguata fossa settica di chiarificazione, prima di essere allacciato alla fognatura comunale od al pozzo a tenuta stagna.

Il collegamento tra la fossa settica e la fognatura comunale dovrà essere eseguito secondo le prescrizioni fatte dall'Ufficio Tecnico Comunale con sifone Firenze ad ispezione previo rilascio da parte del Sindaco di apposita autorizzazione.

Le colonne verticali di scarico delle acque luride, collegate ai collettori principali della rete fognaria interna, dovranno essere alzate alla copertura del fabbricato a scopo di sfiato.

L'esecuzione delle fognature domestiche dovrà comunque avvenire nel rispetto, oltre che delle norme sopra citate, di ogni altra norma contenuta nei vigenti regolamenti d'igiene.

Nella fossa settica non potranno essere convogliati gli scarichi delle acque meteoriche.

Tutte le costruzioni, anche quelle sorte prima dell'adozione del presente R.E. devono adeguarsi alle disposizioni contenute nella legge n. 319 del 10.5.1976.

Art. 75 Costruzioni rurali

Si intendono per costruzioni rurali unicamente quelle atte alla conduzione di una azienda agricola.

Le case coloniche, di regola, dovranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature ai terrapieni.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di cm. 30 almeno, rispetto al piano di campagna ed a quello del cortile e poggiare su vespaio.

Per i locali di abitazione ed i relativi servizi igienici valgono le stesse norme dei fabbricati urbani.

In mancanza di fognatura pubblica, le acque luride potranno essere convogliate in fosse settiche, rispondenti alle stesse norme di cui all'art. 70 e le acque chiarificate raccolte in appositi pozzi a tenuta stagna. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliere e simili, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle e le concimaie devono essere distanti dalla abitazione del colono non meno di m. 20 e m. 60 da qualsiasi abitazione, devono corrispondere alle norme stabilite dal T.U. della legge sanitaria del 27.7.34 n. 1265 e distare dalle zone residenziali previste dal P.R.G. quanto previsto dalle N.T.A.

Le pendenze del piano cortile e degli orti adiacenti alle abitazioni, dovranno essere sistemate in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo o della cisterna di attingimento dell'acqua potabile.

Art. 76 Cortili

L'area minima utile dei cortili non dovrà essere inferiore ad 1/4 della superficie complessiva dei muri che li recingono.

Agli effetti di quanto sopra, la misura dell'area dei cortili deve essere intesa al netto di quella delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza.

Nel procedere al conteggio delle pareti prospettanti sui cortili, i lati dei medesimi che confinano con altra proprietà privata, anche se non fabbricati o fabbricati in parte, devono essere computati come aventi una parete alta il massimo di quanto consentito dall'indice di zona.

Saranno ammessi cortili interni, detti cavedi, purchè destinati a dare area a locali accessori, esclusi quelli di abitazione, e dovranno avere il lato minimo non inferiore a m. 3,00 se il cavedio non supera i m. 12 di altezza e m. 4,00 se l'altezza è superiore a m. 12.

Le ampiezze dei cortili confinanti fra diverse proprietà possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta necessaria in rapporto alle pareti che lo circoscrivono.

In tale caso deve essere stipulata, dai confinanti, una convenzione legale preventivamente approvata dall'Autorità Comunale, che vincoli lo stato dei cortili.

Sulla ammissibilità di coprire i cortili per la realizzazione di magazzini laboratori ed esercizi pubblici, delibera il Sindaco, udito il parere della Commissione Edilizia, dell'Ufficio d'Igiene e dei Vigili del Fuoco determinando caso per caso le eventuali cautele e prescrizioni da adottarsi.

La copertura di detti cortili deve essere in ogni caso facilmente accessibile per la pulizia degli ambienti sottostanti devono risultare areati secondo le prescrizioni dell'art. 40.

I cortili non sistemati a giardino privato, dovranno essere pavimentati e provvisti di apposito scarico per le acque meteoriche.

In quelli sistemati a giardino, la pavimentazione potrà essere limitata ad una fascia di larghezza minima di m. 1,00 lungo i muri dei fabbricati.

Tali disposizioni valgono anche per le aree libere interposte fra fabbricati.

P A R T E T E R Z A

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 77 Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche

77.1 Le norme tecnologiche disciplinano i requisiti che gli edifici devono possedere per soddisfare almeno al livello di soglia le esigenze dell'uomo e della collettività.

77.2 I requisiti normati sono i seguenti:

- termini ed igrotermici;
- illuminotecnici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria;
- relativi alla impermeabilità ed alla secchezza;
- relativi alla durabilità;
- energetici ed ecologici.

77.3 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di edilizia sperimentale. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere.

Ove questi interventi interessino edifici o parti di essi soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2.2

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

Art. 78 Requisiti termici e igrotermici

78.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature superficiali delle parti opache, adeguate alla destinazione d'uso.

78.2 La temperatura di progetto dei locali e degli spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C.

Temperature maggiori possono essere previste:

- nei locali degli ospedali, delle cliniche, delle case di cura e similari, destinati alle attività sanitarie;
- nei locali destinati a piscine, saune e attività produttive o a funzioni assimilabili, ove richieste dal ciclo tecnologico.

Il valore di tali maggiori temperature deve essere giustificato con elementi oggettivi.

78.3 La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18° C.

- 78.4 La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aereazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve accedere i seguenti valori:
- 0,25 m/s se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili;
 - 0,50 m/s fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico se i locali sono destinati ad attività produttive.
- 78.5 I locali destinati ad attività produttive o assimilabili, caratterizzate dalla presenza di sorgenti calde o fredde particolarmente intense devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla soluzione dei problemi posti dalla salvaguardia di almeno la parità del bilancio termico degli addetti.
- 78.6 Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazione permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede nelle medesime condizioni, neanche di condense passeggere.

Art. 79 Requisiti illuminotecnici

- 79.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.
- 79.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:
- i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - per i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - i locali non destinati alla permanenza di persone;
 - gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.
- 79.3 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione, dei piani di utilizzazione nei rapporti di cui all'art. 40.
- 79.4 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento parziale e totale.

Art. 80 Requisiti acustici

- 80.1 Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.
- 80.2 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.
- 80.3 Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino il valore compatibile con la destinazione dei locali medesimi.
- 80.4 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere nel loro complesso indici di valutazione, dedotti da misure in opera a porte e finestre chiuse, dell'isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30 dB.
- 80.5 Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere nel complesso indici di valutazione, dedotti da misure in opera a porte chiuse, dell'isolamento acustico normalizzato non inferiore ai seguenti valori:
- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale: 30 dB;
 - pareti contigue con altri alloggi: 47 dB;
 - pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive: 52 dB.
- Ove, in quest'ultimo caso, siano presumibili in esercizio livelli sonori superiori a 82 dB, il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali indici di valutazione maggiori di quelle normate e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale e il richiedente deve attenervisi.
- 80.6 L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 65 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.
- 80.7 Il livello sonoro equivalente del rumore immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici, installati

permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici, non deve superare 30 dB se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB se è discontinuo.

Art. 81 Requisiti relativi alla purezza dell'aria

- 81.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.
- 81.2 L'aereazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguanti alla destinazione dei locali medesimi così come previsto nel precedente art. 40.
- 81.3 Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti stesse o espulse dai locali prima che vi si diffondano.
- 81.4 Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinamenti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi inquinamenti prodotti in altri locali.
- 81.5 I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di un monostanza, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Art. 82 Requisiti relativi ai servizi tecnologici

- 82.1 Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:
 - eventuale aerazione attivata;
 - riscaldamento;
 - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
 - raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
 - trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre piani, o di due se costruiti su pilotis;
 - protezione dai rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
 - protezione dagli incendi.
- 82.2 Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:
 - distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
 - distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
 - espulsione dei gas combustibili.
- 82.3 Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette:
 - gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio;
 - i contatori generali e divisionali, fatta eccezione per i contatori divisionali del gas.

Art. 83 Requisiti relativi alla fruibilità

- 83.1 I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- 83.2 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
- 83.3 Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.
- 83.4 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli edifici e collocati nei locali attraverso le normali vie di accesso.
- 83.5 Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.
- 83.6 Gli edifici aventi più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono avere per ogni unità immobiliare almeno una scala di accesso di tipo chiuso.
- 83.7 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 83.8 Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura di un gabinetto con più di due apparecchi e doccia, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.
- 83.9 I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti ad altezza d'uomo.

- 83.10 Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
- 83.11 Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

Art. 84 Requisiti relativi alla sicurezza

- 84.1 Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.
- 84.2 I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 84.3 I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore a m. 1,10.
- 84.4 Gli impianti installati negli edifici e depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o cose.
- 84.5 L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi negli antibagno.
- 84.6 Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in casi di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
- 84.7 Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui di facciata.
- 84.8 Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati esterni agli edifici devono poter fruire di illuminazione notturna anche temporizzata.
- 84.9 Gli spazi destinati alla circolazione di persone e gli spazi comuni interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- 84.10 L'illuminazione artificiale d'emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.
- 84.11 Gli spazi privati destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 84.12 Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

Art. 85 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

- 85.1 Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.
- 85.2 Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione, e permanere asciutti.
- 85.3 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbevuti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o frettiche o stagnanti.
- 85.4 La permeabilità dell'aria dei giunti fissi dei componenti perimetrali non deve superare, negli edifici non destinati ad attività produttive, 0,1 m³/hm allorché la sovrappressione è di 100 Pa.

Art. 86 Requisiti relativi alla durabilità

- 86.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazioni di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni e il loro decoro.
- 86.2 Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti di disinfestazione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
- 86.3 Le pareti dei locali di servizio degli alloggi devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazione passeggera.

Art. 87 Requisiti energetici ed ecologici

- 87.1 Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

- 87.2 Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione (Cd) non deve superare negli edifici di nuova costruzione comunque riscaldati, in funzione del loro coefficiente di forma (F), i seguenti valori:
- Cd 0,44 W/m³K, per F minore di 0,30 mq/mc
 - Cd 0,86 W/m³K, per F maggiore di 0,90 mq/mc
 - Cd 0,23 0,70 F W/m³ K, per F compreso tra 0,30 e 0,90 mq/mc; i valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale, per difetto ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5, o per eccesso ove risulti maggiore di 5.
- I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e similari, destinate alla produzione.
- 87.3 Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura; la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non deve eccedere quella consentita.

P A R T E Q U A R T A

TITOLO I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 88 Deroghe alle prescrizioni del presente regolamento

Previa delibera del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 1 del DPR 15.1.1972 n. 8 il Sindaco può rilasciare CE in contrasto con il presente Regolamento solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 89 Entrata in vigore del presente regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione dei competenti organi e successivamente alla esposizione per quindici giorni all'Albo Pretorio Comunale.