

INDICE

PARTE PRIMA – DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I – NORME PRELIMINARI

Art.1 – Oggetto del regolamento edilizio	pag. 4
Art.2 – Limiti e validità del Regolamento Edilizio	pag. 4
Art.3 – Facoltà di deroga	pag. 4

TITOLO II – COMMISSIONE EDILIZIA

Art.4 – Competenze della Commissione Edilizia	pag. 5
Art.5 – Composizione della Commissione Edilizia	pag. 6
Art.6 – Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 7

PARTE SECONDA – NORME PROCEDURALI

TITOLO I – CONCESSIONE EDILIZIA

Art.7 – Opere soggette a concessione edificatoria	pag. 9
Art.8 – Lavori eseguibili senza concessione	pag. 9
Art.9 – Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 10
Art.10 – Immobili di valore storico, artistico ed ambientale	pag. 10
Art.11 – Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione	pag. 11
Art.12 – Istruttoria preliminare dei progetti e rilascio o diniego della concessione edilizia	pag. 14
Art.13 – Effetti della concessione – responsabilità	pag. 14
Art.14 – Validità della concessione edilizia – voltura	pag. 14
Art.15 – Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia	pag. 15
Art.16 – Varianti del progetto	pag. 16
Art.17 – Presa visione e rilascio copie delle concessioni	pag. 16

TITOLO II – NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art.18 – Inizio dei lavori	pag. 17
Art.19 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanze sulle costruzioni	pag. 18
Art.20 – Disciplina generale del cantiere di costruzione	pag. 18
Art.21 – Recinzioni provvisorie	pag. 19
Art.22 – Strutture provvisionali	pag. 19
Art.23 – Scavi	pag. 20
Art.24 – Tutela dei reperti archeologici, storici ed artistici	pag. 20
Art.25 – Lavori nel sottosuolo	pag. 20
Art.26 – Sgombero e trasporto dei materiali	pag. 21
Art.27 – Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di agibilità e di abitabilità	pag. 21
Art.28 – Vincolo di destinazione	pag. 21
Art.29 – Installazione di opere su spazio pubblico	pag. 22

TITOLO III – CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI

Art.30 – Estetica degli edifici	pag. 22
---------------------------------	---------

Art.31 – Opere esterne degli edifici	pag. 23
Art.32 – Serramenti – persiane	pag. 23
Art.33 – Iscrizioni – insegne	pag. 24
Art.34 – Numeri civici ed indicatori stradali	pag. 24
Art.35 – Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione	pag. 24
Art.36 – Caratteristiche delle strade private esistenti	pag. 25

PARTE TERZA – NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I – PARAMETRI DIMENSIONALI

Art.37 – Densità edilizia	pag. 26
Art.38 – Altezza degli edifici	pag. 27
Art.39 – Altezza dei fabbricati d’angolo	pag. 28
Art.40 – Misurazione delle distanze fra fabbricati	pag. 28
Art.41 – Edificazione in prossimità di incroci di strade al di fuori di centri abitati	pag. 28
Art.42 – Spazi interni agli edifici	pag. 29
42.1 – Cortili	pag. 29
42.2 – Chiostrine	pag. 29
42.3 – Pozzi di ventilazione	pag. 30
Art.43 – Aggetti – Bow-window	pag. 30
43.1 – Aggetti	pag. 30
43.2 – Bow – window	pag. 30

TITOLO II – REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI

Art.44 – Classificazione dei locali	pag. 31
Art.45 – Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali	pag. 32
Art.46 – Piani seminterrati e interrati	pag. 32
46.1 – Seminterrati	pag. 33
46.2 – Interrati	pag. 33
Art.47 – Alloggi	pag. 34
Art.48 – Sottotetti abitativi – Mansarde	pag. 35
Art.49 – Soppalchi	pag. 35
Art.50 – Scale	pag. 35
Art.51 – Cucine	pag. 36
Art.52 – Servizi igienici	pag. 36
52.1 – Stanze da bagno	pag. 36
52.2 – Latrine	pag. 36
Art.53 – Bagni con aerazione forzata	pag. 37
Art.54 – Aerazione per illuminazione dei locali	pag. 37

PARTE QUARTA – NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE

TITOLO I – REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art.55 – Norme generali	pag. 38
Art.56 – Smaltimento delle acque meteoriche	pag. 38

Art.57 – Smaltimento delle acque luride	pag. 38
Art.58 – Smaltimento delle acque luride e meteoriche nelle zone sprovviste di fognatura	pag. 39
Art.59 – Camini e scarichi di vapore o di gas	pag. 39
Art.60 – Efficacia delle leggi e regolamenti in materia di igiene edilizia	pag. 40
Art.61 – Isolamento termico degli edifici	pag. 40
Art.62 – Temperatura e condizionamento	pag. 40
Art.63 – Umidità e condensa	pag. 41
Art.64 – Ventilazione	pag. 41
Art.65 – Acustica	pag. 41
Art.66 – Illuminazione	pag. 41
Art.67 – Servizi tecnologici – impianti	pag. 42

TITOLO II – REQUISITI TECNICO COSTRUTTIVI

Art.68 – Requisiti di buona costruzione	pag. 42
Art.69 – Prevenzione antincendio	pag. 43
Art.70 – Stabilità delle costruzioni	pag. 43

TITOLO III – REQUISITI DEGLI EDIFICI A DESTINAZIONE SOCIALE

Art.71 – Edifici per servizi pubblici	pag. 44
Art.72 – Edifici per aziende commerciali – artigianali ed agricole	pag. 44
Art.73 – Case rurali	pag. 44
Art.74 – Riserve animali	pag. 45
Art.75 – Concimaie	pag. 46

PARTE QUINTA – NORME TRANSITORIE

Art.76 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 47
Art.77 – Adeguamento alla legislazione antisismica	pag. 47

PARTE SESTA – DISPOSIZIONI FINALI

Art.78 – Potere di ordinanza	pag. 48
Art.79 – Provvedimenti per opere abusive	pag. 48
Art.80 – Sospensione dei lavori	pag. 48
Art.81 – Sigilli	pag. 49
Art.82 – Sanzioni amministrative	pag. 49
Art.83 – Sanzioni penali	pag. 49
Art.84 – Entrata in vigore del regolamento – abrogazione del regolamento precedente	pag. 49

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

Art.1 - Oggetto del regolamento edilizio

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di costruzione o di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo e del sottosuolo ed i relativi controlli sulla esecuzione e sulla destinazione d'uso.

Art. 2 - Limiti e validità del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale ed è parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale nonché delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Art. 3 - Facoltà di deroga

E' consentito derogare dalle norme del presente regolamento edilizio e degli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico realizzati da enti istituzionalmente competenti.

La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previo convenzionamento dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'art.3 della Legge 21 Dicembre 1955 nr.1357.

La concessione in deroga è subordinata al preventivo nullaosta da parte del Consiglio Comunale da esprimere mediante apposita deliberazione e sentito il parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

Giusto art.4 della L.R. 10 Agosto 1978 nr.35, la delibera di cui sopra va trasmessa, entro i termini previsti dallo stesso articolo, all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono consentite deroghe, tranne quelle previste dall'art.57 della L.R. 27 Dicembre 1978 nr.71, per le prescrizioni di cui all'art.16 della L.R. 12 Giugno 1976 nr.78, come modificato dall'art.89, comma 10 e 11 della L.R. n.6 del 03.05.2001..

TITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art.4 - Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo di consulenza tecnica del Comune per i progetti di interesse architettonico ed urbanistico. Essa esprime parere sulla qualità tecnica architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonchè sulla loro rispondenza al presente regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti. Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, da riportare su apposita scheda, la C.E. dà parere:

- a) sui progetti di nuova edificazione, di ampliamento, di ristrutturazione, di ricostruzione, di cambiamento di destinazione d'uso con opere, di risanamento e restauro;
- b) sui progetti di demolizione;
- c) sul rinnovo della concessione edificatoria;
- d) sull'ubicazione degli impianti che riguardano l'arredo urbano e dei servizi pubblici;
- e) sui progetti di sistemazione delle aree a verde e di modifica del suolo e sulle opere pubbliche;
- f) in genere su tutto quanto interessi l'igiene degli edifici ed il decoro, esclusi i provvedimenti d'urgenza e le altre ordinanze del Sindaco;
- g) sulle varianti, modificazioni, annullamento e revoca degli atti, per l'emanazione dei quali è stato sentito il parere della Commissione Edilizia;
- h) su quanto discende dalla osservanza delle leggi in vigore.

Art. 5 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia viene nominata dal Sindaco e dura in carica cinque anni a norma dell'art.7 della L.R. 71/78.

La Commissione Edilizia è così composta da:

- 1) Il Sindaco o Assessore delegato, che la presiede;
- 2) L'Assessore all'Urbanistica o ai LL.PP.;
- 3) l'Ingegnere o l'Architetto Comunale Capo del Servizio LL.PP. o, in mancanza, dal dirigente l'U.T.C. o da un funzionario facente funzioni;
- 4) il Coordinatore sanitario del servizio di Igiene Pubblica della U.S.L.;
- 5) un esperto in geologia;
- 6) un esperto in materie giuridiche;
- 7) un Ingegnere ed un Architetto iscritti ai relativi Albi Professionali;
- 8) un Geometra iscritto al relativo Albo Professionale;
- 9) il Segretario Comunale o suo delegato con funzioni di segretario verbalizzante e senza diritto di voto.

A norma dell'art.10 della L.R. 24 luglio 1997 n.25 il Comune è autorizzato ad integrare la Commissione edilizia con un perito industriale, nonché con componenti delegati da ciascun Ente o ufficio preposto ad esprimere parere sui progetti di concessione edilizia.

Si intendono, inoltre, qui richiamati i commi 2, 3, 4 dell'art.10 sopra citato.

A norma dell'art.4 della L.R. n.21 del 2 settembre 1998 il Comune deve provvedere all'integrazione della commissione edilizia prevista dal comma 1 dell'art.10 della L.R. 24 luglio 1997 n.25, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della stessa ed in conformità alla circolare assessoriale n.1 del 23 aprile 1999 prot. n.5443.

I membri elettivi della Commissione durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e sono rieleggibili.

Essi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dichiarati dimissionari saranno sostituiti da altri membri, da eleggersi con le stesse modalità.

Il Sindaco può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

I membri di cui ai punti 3 e 4 non partecipano alle votazioni.

Il parere va espresso con voti a maggioranza; in caso di parità, prevale il voto del Presidente.

Art.6 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è presieduta dal Sindaco o, in sua assenza, dall'Assessore del ramo.

La Commissione si riunirà, su convocazione del Sindaco, una volta al mese ed, in via straordinaria, ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.

La funzione di Segretario della Commissione sarà disimpegnata dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco.

Il Segretario redige i verbali su appositi registri con le pagine numerate e firmate dal Sindaco e dall'Assessore e provvede ad annotare il parere della Commissione su domande e sui grafici esaminati.

I verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dai membri presenti della Commissione e controfirmati dal Segretario.

Le sedute sono valide in prima convocazione con l'intervento della metà più uno dei componenti la Commissione; in seconda convocazione con l'intervento di un terzo dei componenti la Commissione.

L'invito alla riunione della Commissione deve essere reso ai partecipanti con almeno 48 ore di anticipo e deve specificare l'intervallo di tempo tra la prima e la seconda convocazione.

Le decisioni verranno prese a maggioranza semplice dei voti, espressi in maniera palese.

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti che interessano direttamente uno dei suoi componenti, questo, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.

La Commissione ha facoltà di sentire i progettisti per avere chiarimenti ulteriori sui progetti sottoposti.

In tal caso i progettisti dovranno allontanarsi prima della votazione.

A ciascun componente della Commissione ed al Segretario spetta un compenso per seduta determinato dal Consiglio Comunale secondo le disposizioni di legge vigenti.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I - CONCESSIONE EDILIZIA

Art.7 - Opere soggette a concessione edificatoria

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, nonché, il mutamento delle destinazioni d'uso, è soggetta a concessione edificatoria.

In particolare, sono soggette a concessione le seguenti opere:

- 1) costruzione di nuovi edifici;
- 2) ampliamento in piano od in verticale, riduzione, restauro, riattamento, modifica o ristrutturazione sia strutturale che estetica, demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici;
- 3) costruzioni, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate ed altre recinzioni prospicienti su strade, piazze od aree di uso pubblico;
- 4) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 5) modifiche di destinazione d'uso con opere di edilizia;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) abbattimento di alberi di valore ambientale ed alterazioni di giardini;
- 8) apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
- 9) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, costruzioni in sottosuolo.

Art. 8 Lavori eseguibili senza concessione

Non è richiesta concessione edificatoria per i lavori di manutenzione ordinaria, qui di seguito specificati, che non comportino interventi su edifici che, a norma di

legge, sono soggetti ai vincoli previsti dalla legge 1/6/1939 nr.1089 e 29/6/1939 nr.1497 e successive integrazioni e modificazioni.

- 1) rifacimento delle pavimentazioni interne;
- 2) riparazioni e sostituzioni di impianti igienico - sanitari;
- 3) riparazioni agli impianti tecnologici interni quali elettrici, di riscaldamento e telefonici;
- 4) tinteggiature interne;
- 5) tutti gli interventi di riparazione, per una migliore fruizione degli alloggi;
- 6) tutte le opere di cui all'art.6 della L.R. nr.37 del 10.8.1985.

Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria la concessione è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco con le modalità e procedure previste dall'art.48 della Legge nr.457 del 5.8.1978=.

Art. 9 - Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le opere provvisoriale e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la domanda di concessione edilizia ai sensi del presente regolamento.

Art. 10 - Immobili di valore storico, artistico ed ambientale

Qualsiasi intervento riguardante immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose di interesse storico e artistico e sulla protezione delle bellezze naturali, nonché immobili di particolare valore storico - ambientale, deve essere preventivamente approvato oltre che dalla Commissione Edilizia anche dalla Soprintendenza competente.

Gli interventi stessi sono sempre soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione nell'ipotesi di lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione.

Art. 11 - Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione

La richiesta di concessione edilizia, redatta su carta bollata, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, deve essere presentata al Sindaco.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità del proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

- 1) Il domicilio legale dei firmatari;
- 2) Il nominativo, o nominativi con relativo domicilio e con gli estremi di iscrizione all'albo professionale, del progettista o progettisti, secondo i limiti di competenza professionali a norma delle vigenti disposizioni di Legge.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicati, con le loro complete generalità, il direttore, l'assuntore ed il collaudatore statico, in corso d'opera, dei lavori che dovranno sottoscrivere, per accettazione, la comunicazione stessa.

I firmatari sono responsabili, a norma di Legge, per ogni inosservanza alle disposizioni di Legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

L'eventuale sostituzione o dimissione dovrà essere notificata al Sindaco entro cinque giorni dalla sua effettuazione.

Per le opere edilizie le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati in triplice copia:

- 1) relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne, dei colori previsti per tinteggiature esterne, della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere;

2) corografia in scala non inferiore a quella delle tavole dello strumento urbanistico per la zona interessata;

3) planimetria d'insieme nella scala 1:500 e 1:200 per le opere da eseguire all'interno dei nuclei abitati esistenti nelle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico vigente.

Detta planimetria, quotata e orientata, dovrà essere estesa ad una fascia di almeno mt. 50 esterna al lotto e dovrà contenere la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti dai confini nonché la sistemazione ed arredo degli spazi scoperti interni al lotto;

4) piante dei singoli piani e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture nella scala almeno 1:100;

5) tutti i prospetti dell'edificio nella scala di almeno 1:100 con l'indicazione delle principali dimensioni orizzontali e verticali;

6) almeno due sezioni verticali in scala 1:100, di cui una in direzione della linea di massima pendenza del terreno riferita a punti di livello fissi (viabilità pubblica, piazze, ecc.) con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo l'inserimento dell'edificio;

7) schema, a scala adeguata, degli impianti tecnici con l'indicazione delle posizioni di prelievo e immissione nelle reti esistenti o eventuale sistema sostitutivo; in particolare, deve essere altresì opportunamente giustificata la eventuale presenza di emissione di prodotti gassosi così come previsto nel D.P.R. 203/88 e successive modifiche ed integrazioni;

8) schema delle strutture portanti e della compatibilità alla L. 13/89;

9) estratto di mappa catastale e relativo certificato;

10) determinazione della volumetria e verifica in relazione all'indice fondiario di zona;

11) computo metrico estimativo, con l'applicazione dei prezzi unitari Regionali, per richiesta di interventi su edifici esistenti;

- 12) progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi della Legge 615, ove previsto;
- 13) relazione tecnica dimostrante la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della Legge 30-4-1976 n.373 e del relativo regolamento di esecuzione;
- 14) verbale degli allineamenti e delle quote rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le richieste di concessione, inoltre, debbono avere a supporto uno studio geologico che evidenzi la fattibilità dell'opera sia per quanto riguarda la stabilità del sito, sia nei rapporti con le fondazioni degli eventuali edifici limitrofi e con la loro stabilità nel corso dei lavori di sbancamento e costruzione.

Per le aree non servite da pubblica fognatura lo studio geologico dovrà accertare le condizioni di compatibilità sotto il profilo idro – geologico e geopedologico dello smaltimento dei reflui secondo le prescrizioni dell'allegato 5 della delibera CITAI del 04.02.1977.

Le richieste di autorizzazione per scavi di pozzi, sbancamenti ed opere di rinterro in zona agricola, che incidono significativamente sull'assetto geomorfologico di dettaglio e/o opere che per la loro incidenza sono soggette alla normativa sismica, dovranno essere supportate da uno studio geologico come al precedente punto.

Ogni disegno dovrà essere quotato nelle principali dimensioni. In particolare dovranno essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio.

I disegni, convenientemente piegati nelle dimensioni 21x29,7 e numerati, dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario o da un suo legale rappresentante.

Nei progetti di modifiche, ampliamento, restauro o ristrutturazione dei fabbricati, nonché per la richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio con tutte le necessarie indicazioni e con una opportuna documentazione fotografica a colori.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata, ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore dell'istanza una ricevuta intestata al proprietario o all'avente titolo, nella quale sarà indicata la data di accettazione ed quant'altro necessario per individuare e comprovare la presentazione dell'istanza stessa.

Art. 12 - Istruttoria preliminare dei progetti e rilascio o diniego della concessione edilizia.

L'istruttoria preliminare dei progetti ed il rilascio o diniego della concessione edilizia saranno espletati nel rispetto dell'art.2 della Legge n.17 del 31.05.1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 13 - Effetti della concessione - responsabilità

La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è data al proprietario o a chi ne ha titolo.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei Lavori sono responsabili della osservanza delle norme e delle eventuali modalità esecutive fissate nella stessa.

Art. 14 - Validità della concessione edilizia - voltura

Le opere autorizzate con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità od agibilità.

La voltura della concessione è ammessa purchè non comporti un frazionamento della stessa.

La voltura non interrompe i termini per l'inizio ed il compimento dei lavori stabiliti nella concessione.

Alla domanda di voltura della concessione deve essere allegata copia autentica dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto sull'immobile.

Art. 15 Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia

La concessione edilizia viene annullata o revocata quando:

- 1) quando risultano alterati o non rispondenti al vero i dati della domanda, della documentazione o del progetto;
- 2) quando il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni urbanistiche o alle condizioni inserite nella concessione.

La concessione edilizia deve considerarsi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla Legge:

1) in caso di inosservanza dei termini stabiliti per l'eventuale rateizzazione dei contributi previsti dall'art. 14;

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

Art. 16 - Varianti del progetto

Oltre alle modeste modifiche in corso d'opera di cui all'art. 11, qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, il concessionario, prima dell'esecuzione, deve presentare gli elaborati richiesti dal presente regolamento.

Il progetto di variante sarà assoggettato alla medesima procedura eseguita per il progetto originario.

Il rilascio della variante è subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e sul costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato.

Per il calcolo dell'eventuale differenza si fa riferimento alle tariffe e ai valori applicabili alla data del rilascio della variante.

Ove la variante comporti una riduzione dei contributi, non sarà effettuato alcun conguaglio in meno.

Il medesimo ricalcolo dei contributi sarà effettuato anche per l'approvazione delle modeste modifiche di cui all'articolo 11 quando le stesse comportino variante alla classe di appartenenza dell'edificio, ai fini dell'applicazione del contributo sul costo di costruzione.

Art. 17 - Presa visione e rilascio di copie delle concessioni

Chiunque ha diritto di prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto.

La domanda di visura è presentata al protocollo comunale ed in calce alla stessa il tecnico comunale addetto prenderà nota della data, in cui il richiedente ha preso visione.

Anche quest'ultimo dovrà firmare per conferma.

Il rilascio di copia della concessione dovrà essere richiesto con domanda presentata al protocollo comunale.

Il rilascio è subordinato al visto del Sindaco e all'anticipazione delle spese e diritti di copia e di bollo.

TITOLO II - NORME SULLA ESECUZIONE DELLE OPERE EDILIZIE

Art. 18 - Inizio dei lavori

Prima di iniziare qualsiasi costruzione, il proprietario o l'avente titolo chiede all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici ed i capisaldi altimetrici.

Nella esecuzione dell'opera egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea e di livello, che gli sono comunicati e consegnati dall'Amministrazione Comunale.

Le operazioni per l'assegnazione dei punti fissi vengono eseguite da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Di dette operazioni viene redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate.

Prima dell'inizio degli scavi di nuove costruzioni che non confinano con spazi pubblici o da eseguire in base al Piano Particolareggiato o altro strumento di pianificazione esecutiva, l'Ufficio Tecnico Comunale, su richiesta scritta dell'interessato, verifica la rispondenza sul terreno, rispetto ai progetti, delle costruzioni stesse, il cui perimetro deve essere indicato mediante opportune segnalazioni e picchettatura a cura e spese degli interessati.

Il Comune provvede agli adempimenti di cui sopra entro venti giorni dalla richiesta.

Per ogni genere di costruzione in confine con spazi pubblici appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale, il proprietario o l'avente diritto, prima di continuare i lavori, deve darne avviso scritto al Comune per gli opportuni controlli.

Art. 19 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanze sulle costruzioni

La corrispondenza di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dal presente Regolamento od a quelle indicate nella concessione, nonchè ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione originaria, e le eventuali varianti, sarà assicurata da un costante controllo del Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

La concessione ed i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario o l'intestatario della concessione, dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco.

Il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità.

Di tale provvedimento ne sarà data comunicazione scritta all'interessato.

Art. 20 - Disciplina generale del cantiere di costruzione

Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile (di superficie non inferiore a metri quadrati 2), recante l'oggetto dei lavori, il nominativo del titolare della concessione edificatoria, dell'assuntore dei lavori, del progettista, del Direttore dei Lavori, del calcolista ed il numero e la data di rilascio della concessione.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Art. 21 - Recinzioni provvisorie

Dovendosi procedere all'esecuzione di manufatti edilizi prospettanti su via o spazio pubblico normati dal presente Regolamento, il titolare della concessione edilizia deve recintare la zona ove dovrà svolgersi l'opera mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

Le recinzioni provvisorie devono essere a parete chiusa e costruite secondo le linee e modalità indicate dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le porte che si aprono 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 a strisce nere riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

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 d'acqua.

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione edilizia deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.

Art. 22 - Strutture provvisionali

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.

Art. 23 - Scavi

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- 1) resistere alla spinta del terreno circostante e degli eventuali sovraccarichi fissi e mobili;
- 2) non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;
- 3) consentire, salva specifica concessione, la continuità del traffico stradale.

Art. 24 – Tutela dei reperti archeologici, storici ed artistici

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

Art. 25 – Lavori nel sottosuolo

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali o immettere o installare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza speciale autorizzazione del Sindaco.

Per eseguire lavori nel sottosuolo pubblico è necessario chiedere ed ottenere preventiva autorizzazione del Sindaco il quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, provvederà d'ufficio alla esecuzione di tutte le opere di ripristino a spese del proprietario.

Art. 26 - Sgombero e trasporto dei materiali

I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano riutilizzabili, debbono essere trasportati agli appositi luoghi di scarico, indicati dal Comune.

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione dei suoi lavori e sulle immediate vicinanze.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere, per restituire alla circolazione il suolo pubblico.

Eventuali opere di ripristino del suolo stradale, ove non effettuate dal Costruttore, saranno eseguite a cura della Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario.

Il proprietario che sospenda per qualsiasi ragione la esecuzione delle opere deve far eseguire quelle necessarie per l'eliminazione di pericoli, per l'incolumità e l'igiene pubblica.

Art. 27 – Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di agibilità e di abitabilità

Il titolare della concessione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficio Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità, che saranno rilasciate ai sensi dell'art.3 della Legge n.17 del 31.05.1994 e successive modificazioni ed integrazioni..

Art. 28 – Vincolo di destinazione

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nella concessione edificatoria.

Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate a scopi diversi da quelli indicati nei grafici che accompagnano la concessione edilizia.

L'atto di concessione deve essere trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, nei registri immobiliari, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile che le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.

Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di nuova concessione e relativa certificazione.

Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

Art.29 – Installazione di opere su spazio pubblico

Tutte le installazioni o costruzioni di opere permanenti o temporanee, su suolo o sottosuolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possono rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica atta a dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico.

TITOLO III – CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI

Art. 30 – Estetica degli edifici

Tutti gli edifici, nonché altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al carattere ed alla località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte.

Particolare attenzione verrà rivolta ad elementi quali gli infissi, i balconi ed il colore.

Gli infissi esterni dovranno essere realizzati a persiane ed in legno trattato e/o colorato, nel rispetto dell'inserimento estetico dell'edificio.

I balconi saranno in ferro e riprenderanno motivi ricorrenti nell'architettura locale.

Per la scelta del colore, nel caso di ristrutturazioni, si terrà conto del colore di base o del materiale di rivestimento utilizzato.

Nel caso di nuove costruzioni, la scelta del colore verrà indirizzata verso quelle tinte o verso quei materiali di rivestimento presenti negli edifici confinanti e sempre nel rispetto della tradizione locale.

Nelle pareti esterne è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Art.31 – Opere esterne degli edifici

Le opere di consolidamento e straordinaria manutenzione, comprese le coloriture, anche parziali, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernenti i prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere eseguiti in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura, e di tutte quelle sovrastrutture di quei prospetti di edifici che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente.

Art. 32 – Serramenti - persiane

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea del muro.

Le finestre al piano terreno, avente quota inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede non potranno essere munite di persiane a prentesi verso l'esterno.

Art. 33 – Iscrizioni - insegne

L'installazione di insegne, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli, indicanti ditte ed esercizi di arti, mestieri, professioni, industrie è subordinata all'autorizzazione del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.

La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata da un progetto dal quale si possano rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

Dovrà inoltre essere presentata una documentazione grafica tale da dimostrare l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico.

Gli aggetti dell'iscrizione e delle insegne non debbono oltrepassare cm. 25 dall'allineamento del fabbricato.

Le vetrine possono aggettare insegne a bandiera qualora queste non rechino disturbo alla viabilità.

Art. 34 – Numeri civici e indicatori stradali

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe indicanti il nome delle vie e delle piazze nonché ganci, lampade e simili per la pubblica illuminazione.

La conservazione dei numeri civici è curata dai proprietari i quali sono tenuti in caso di danneggiamento, per fatto ad essi imputabile, al loro ripristino.

Art. 35 – Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione

Nel caso si intenda recintare le aree libere da edificazione, i parchi nonché le zone interposte fra i fabbricati visibili da strade e piazze pubbliche, tali recinzioni

non devono superare l'altezza di m. 2,20 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee.

Le recinzioni delle aree libere dovranno essere eseguite

- la parte inferiore, per l'altezza di ml. 0,70 dal piano del marciapiede di muratura opportunamente rifinita nelle facce viste;
- le parti superiori sino all'altezza di metri 2,20 con una cancellata in metallo o in legno.

Le aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Art. 36 – Caratteristiche delle strade private esistenti

Le strade private già esistenti, non aperte al pubblico transito, dovranno essere chiuse al loro imbocco verso lo spazio pubblico con cancello o con catene.

Le strade private già esistenti saranno considerate accesso comune agli edifici ed ai lotti edificabili che le fronteggiano ed i proprietari di esse saranno tenuti agli oneri inerenti.

In particolare i proprietari dovranno provvedere:

- 1) alla chiusura (con cancellata o con catena) degli accessi verso la via pubblica;
- 2) agli scarichi delle acque meteoriche e luride secondo le prescrizioni tecniche del Comune;
- 3) alla pavimentazione e sistemazione della strada secondo le prescrizioni tecniche dell'Amministrazione Comunale;
- 4) all'impianto ed al funzionamento dell'illuminazione;
- 5) alla nettezza stradale ed alla manutenzione.

PARTE TERZA

NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I – PARAMETRI DIMENSIONALI

Art. 37 – Densità edilizia

Le entità e le modalità di misura degli indici relativi alla costruzione sono contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Ai fini del calcolo della densità edilizia la volumetria delle costruzioni residenziali ed assimilabili si ricava moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti, comprese le parti aggettanti chiuse tipo bow-window, per l'altezza dell'interpiano misurata dal piano pavimentato all'estradosso del solaio superiore oltre il volume derivante dalla porzione dell'edificio compresa tra il piano del pubblico marciapiede, o della sistemazione esterna antistante lo stesso, e l'estradosso della prima soletta.

Sono esclusi dal calcolo della densità edilizia:

- il volume dei portici di uso pubblico. Di questi però vanno computate le porzioni chiuse (scale, ascensori, guardiole, depositi, etc.);
- i volumi tecnici, quali i sottotetti a soffitto piano o inclinato con altezza il primo non superiore a m. 1,20 ed il secondo non superiore a m. 0,60 verso la gronda e m. 2,50 al colmo; gli extracorsa degli ascensori; il vano scala al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura per l'accesso ai lastrici solari; vani per serbatoi idrici e vasi di espansione; le canne fumarie e di ventilazione, gli stenditoi aperti. Non sono considerati tecnici i locali di sgombero, i sottotetti adibiti a mansarde che superano i valori di cui al precedente capoverso e per i quali viene calcolata la volumetria moltiplicando la superficie lorda per l'altezza media.

E' considerato volume la parte di manufatto che, a sistemazione ultimata, risulti parzialmente al di sotto della quota di riferimento esterna se adibiti ad usi che

comportino la permanenza di persone così come previsto al successivo art.46 punto 1.

Per le costruzioni ad uso terziario l'altezza, ai fini del calcolo della volumetria, è quella effettiva.

Per le costruzioni industriali prive di interpiano l'altezza virtuale ai fini dei computi volumetrici, viene fissata in mt. 4,50.

Art. 38 – Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici si misura sul fronte degli stessi dal piano del pubblico marciapiede o, in assenza di questo, dal piano stradale all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Per gli edifici con copertura a tetto, l'altezza viene computata fino all'intradosso della linea di gronda.

Per gli edifici da erigersi in arretramento delle strade l'altezza agli effetti della larghezza stradale e della distanza dai confini è quella definita nel precedente capoverso agli effetti della distanza tra gli edifici e quella effettiva.

Per gli edifici costruiti in arretramento rispetto al filo stradale la quota del marciapiede o del piano stradale viene sostituita da quella del piano di sistemazione del terreno antistante l'edificio.

Nel caso di edifici da erigere su terreni in pendio la altezza media del fabbricato è data dal rapporto tra la sommatoria delle superfici di tutte le facciate e il perimetro di base misurato su un piano orizzontale.

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni quando siano rigorosamente giustificati da ragioni tecniche.

Nel caso che l'intero edificio sia arretrato dal filo stradale, per il computo dell'altezza, in funzione della larghezza stradale, sarà aggiunta alla larghezza di quest'ultima quella dell'arretramento.

Le larghezze delle strade sono quelle indicate nelle tavole del P.R.G. o determinate con verbale dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 39 – Altezza dei fabbricati d'angolo

Nei fabbricati in angolo su strade di diversa larghezza è consentito nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, una altezza uguale a quella consentita nella strada più larga.

Art. 40 - Misurazione delle distanze fra fabbricati

Le distanze minime tra i fabbricati sono prescritte dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

La distanza tra due edifici è quella minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale, fra le facce prospicienti.

Vanno computate le sporgenze che costituiscono parte integrante dell'edificio e che siano comprese nella superficie lorda ai fini del calcolo della volumetria.

Non vanno considerati, ai fini del distacco tra due edifici, modesti sporti di natura complementare ed ornamentale (cornicioni, gronde, etc.) e/o balconi aperti purchè non sporgenti oltre m. 1,50.

Non sono considerate pareti finestrate quelle facciate che presentino esclusivamente finestre di vani accessori definiti all'art. 45.

Art. 41 – Edificazione in prossimità di incroci di strade al di fuori dei centri abitati

In corrispondenza di incroci di strada al di fuori dei centri abitati, l'edificazione è soggetta all'osservanza della zona di rispetto indicata nelle norme o nelle tavole del P.R.G.

Tale zona sarà determinata secondo quanto fissato dall'art.5 del D.M. 1 Aprile 1968 n.104.

Art. 42 – Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono quelle aree scoperte circondate da edifici.

Si distinguono i seguenti tipi:

42.1 - Cortili

Si definiscono cortili gli spazi interni delimitati da fabbricati e dai quali prendono aria e luce i locali dei fabbricati stessi.

Si distinguono in cortili aperti o in cortili chiusi.

La luce libera davanti ad ogni finestra sulla normale ad essa non dovrà mai, in nessun caso, essere inferiore a metri dieci.

La luce libera si considera computata dalla proiezione verticale dei balconi, corpi chiusi a sbalzo e di ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora superi la sporgenza di metri uno.

La superficie di pavimento dei cortili chiusi dovrà essere non inferiore a un quarto della superficie complessiva delle pareti che lo delimitano.

42.2 - Chiostrine

Si definiscono chiostrine gli spazi interni come definiti al precedente art. 43 ma con una superficie di pavimento non inferiore ad un decimo della somma della superficie delle pareti che delimitano la chiostrina stessa e con distanza minima, tra pareti opposte, non inferiore a metri quattro.

La costruzione di chiostrine è ammessa esclusivamente per diretta illuminazione ed aerazione di locali igienici, scale, ripostigli, cucine, corridoi di disimpegno con esclusione di tutti gli ambienti di abitazione.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

Nelle chiostrine non sono ammesse rientranze nel perimetro nè balconi in nicchie nè aggetti di qualsiasi altro tipo.

42.3 – Pozzi di ventilazione

Si definiscono pozzi di ventilazione gli spazi interni come definiti all'art 43.

Nei pozzi di ventilazione non sono consentite aperture di finestre di qualsiasi tipo.

Nei pozzi di ventilazione sono consentiti passaggi di condotti verticali per eventuali ventilazioni forzate.

Art. 43 – Aggetti – Bow-window

43.1 - Aggetti

Negli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:

- a) aggetti superiori a cm. 10, rispetto all'allineamento stradale, sino all'altezza di m. 3,50 del piano di marciapiede;
- b) porte, gelosie e persiane, sportelli o chiusure di altro tipo che si aprono all'esterno, ad un'altezza inferiore a m. 3,50 dal marciapiede;
- c) i cornicioni di coronamento e gronde dei tetti di sporgenza superiore a m. 1,20;
- d) le sporgenze dei balconi o le pensiline di coronamento realizzate ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede.

Sono consentite sporgenze o aggetti non superiori a 1/10 della larghezza della strada.

43.2 – Bow-Window

Il bow-window (aggetto di parte del prospetto oltre il filo principale dello stesso, chiuso anche a vetrata) su uno spazio pubblico è ammesso a condizione che:

- la strada sulla quale prospetta sia di larghezza uguale o superiore a m. 1,50;
- la sporgenza massima non superi m. 1,20;
- il volume edilizio del bow-window venga computato nel calcolo della volumetria ammessa per il fabbricato.

TITOLO II – REQUISITI DEGLI SPAZI INTERNI

Art. 44 – Classificazione dei locali

I locali di abitazione o ad esse assimilati sono quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

I locali vengono così classificati:

- A1) soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto, locali pluriuso posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva; uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;
- A2) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- A3) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- A4) officine meccaniche, laboratori artigianali;
- A5) parti di autorimesse non destinate al solo parcheggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, ma non verniciature;
- A6) magazzini, depositi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico scarico e pulizia.

Sono locali accessori in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e di breve durata:

- S1) servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale e collettiva nei complessi scolastici o di lavoro
- S2) A - vani scala;
 - B - corridoi e disimpegni;
 - C - autorimesse per solo posteggio;
 - D - locali per macchinari che necessitano solo di operazioni di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - E - lavanderie private, stenditoi.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio del Comune e su parere della Commissione Edilizia.

Art. 45 – Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali

Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce direttamente da spazi liberi esterni.

Il rapporto tra le superfici finestrate ed il pavimento deve essere non inferiore a quanto fissato negli articoli seguenti.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari ml. 2,00; la profondità non può eccedere di due volte e mezzo l'altezza netta;
- superficiali mq. 8,00;
- cubiche mc. 24,000.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da chiostrine.

I locali di categoria S1 non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizie (appartamento, ufficio, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui, almeno uno, deve avere caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente ammessi.

Art. 46 – Piani seminterrati e interrati

Si definisce seminterrato il locale che per parte della sua altezza si trova parzialmente interrato rispetto alla sistemazione esterna del terreno.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del piano di campagna, vengono definiti locali interrati.

I locali interrati non possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza stabile delle persone.

E' consentito l'uso dei locali interrati per parcheggi e o autorimesse, pubbliche o private, i cui requisiti siano rispondenti alla relativa normativa vigente.

46.1 - Seminterrati

I locali seminterrati possono essere destinati ad uso che comporti la permanenza di persone nei seguenti casi:

- 1) cucina e servizi facenti parte di abitazioni altrimenti ubicate;
- 2) pubblici esercizi, magazzini di vendita, uffici, mense, laboratori, autorimesse pubbliche o di uso pubblico, fatte salve le particolari norme vigenti per singoli casi:

Detti locali seminterrati devono avere i seguenti requisiti minimi:

- a) altezza interna utile m.2,70 riducibile a m. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli, salve ulteriori limitazioni di legge;
- b) sporgenza fuori terra non inferiore a m. 1,60;
- c) dispositivi tecnici tali da assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, in modo che le condizioni ambientali risultino assimilabili a quelle dei locali abitabili normali.

Detti requisiti sono da considerarsi assicurati se i locali presentano le seguenti caratteristiche: vespaio aerato, muri protetti contro l'umidità del terreno mediante intercapedine ventilata di almeno m. 0,50 di larghezza e profondità fino al piano di pavimento del locale e tale da consentire la aerazione del vespaio.

La finestratura deve aprirsi a non meno di m.0,50 dal piano del suolo circostante ed avere superficie di 1/10 di quella del pavimento.

46.2 - Interrati

I locali interrati corrispondenti integralmente alle caratteristiche fissate per i seminterrati possono essere destinati ad usi che comportino la permanenza di persone limitatamente a quelli indicati al punto 2 del precedente art.48.1, qualora presentino i requisiti oltre a quelli strutturali di cui alle lettere a), c), d) del precedente art.48.1:

- condizionamento a norma delle vigenti disposizioni in materia;

- possibilità di sgombero dei locali in condizioni di sicurezza secondo le specifiche caratteristiche di cui alle norme vigenti sia in materia di prevenzione incendio che sanitarie.

L'altezza netta dei piani interrati destinati esclusivamente a cantine degli alloggi e ricovero macchine non deve essere inferiore a m.2,40.

Art.47 - Alloggi

Negli alloggi devono potersi svolgere le attività proprie del nucleo familiare (quale cucinare, mangiare, soggiornare, etc.) ed i locali in cui essi si effettuano devono essere raggiungibili internamente all'alloggio.

Deve essere prevista la possibilità di isolare convenientemente le aree destinate al dormire. se l'alloggio prevede più di un letto, mentre tutte le altre aree, e in particolare quelle destinate a cucina e ai servizi, devono garantire il controllo dei sottoprodotti delle attività che vi si svolgono (vapori, odori, umidità, rumori).

In particolare negli alloggi devono essere riconoscibili i locali di soggiorno, stanze da letto, cucina e servizi igienici.

L'altezza massima interna netta dei locali, misurata dal pavimento al soffitto e dalla media delle due dimensioni laterali in caso di soffitto non orizzontale, adibiti ad abitazione, è fissata in m.3,00 e quella minima in m.2,70 riducibili fino a m.2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i gabinetti ed i ripostigli.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di mq. 16,00.

Se trattasi di alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq.28,00.

Per il piano terreno di fabbricati prospettanti su vie o spazi pubblici classificati A2, A3, A4, A5, A6, di cui all'art. 46 l'altezza dal livello del marciapiede o, in mancanza di questo, dal piano stradale, all'intradosso del primo piano non può essere inferiore a m.3,50.

Art. 48 – Sottotetti abitativi - Mansarde

I sottotetti a mansarda abitabili dovranno avere una altezza minima tra pavimento e soffitto di m.2,00, misurata alle pareti d'imposta del tetto, ed un'altezza media di m.2,70.

L'aero-illuminazione deve avvenire mediante finestre verticali di superficie non minore di 1/8 di quella dei vani.

Le finestre ricavate lungo le falde del tetto sono ammesse per l'illuminazione complementare.

E' consentita la costruzione di abbaini con apertura diretta con l'esterno ma di superficie non maggiore ad 1/20 di ogni falda.

Dal punto di vista tecnico-costruttivo le mansarde abitabili dovranno essere munite di adeguato isolamento termico.

Art. 49 - Soppalchi

I soppalchi non devono superare in superficie un terzo del locale interessato sul quale si aprono. L'altezza tra il pavimento finito ed il soffitto finito, sia per la parte sottostante che sovrastante non deve essere inferiore a m. 2,20.

Entrambe le parti devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra.

Il complesso del vano principale e dei vani secondari deve risultare regolamentare quanto alla superficie aero-illuminata.

Art. 50 Scale

Tutti gli edifici a più elevazioni dovranno essere muniti di scale continue.

Le scale dovranno essere aerate da finestre praticate nelle pareti esterne ed aventi una luce netta non inferiore a 1,00 mq. per ogni ripiano.

Tuttavia le stesse, potranno essere aerate a mezzo di aperture situate nel torrino di copertura delle scale.

La dimensione minima di tali aperture non dovrà essere inferiore ad un quinto della superficie del vano scala.

Nelle abitazioni unifamiliari, costituite da non più di due piani fuori terra, l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione.

Tutte le suddette norme varranno anche per gli edifici aventi destinazione diversa da quella di abitazione, qualora non esistano particolari disposizioni più restrittive di legge o regolamento.

Art.51 - Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione deve comprendere una cucina avente una superficie minima di mq.8,00.

Sono consentiti cuocivivande, posti di cottura, vani cuocivivande, anche senza illuminazione diretta, di superficie inferiore a mq. 8,00 a condizione che comunichino ampiamente a tutta altezza, senza infissi, con altro locale regolare e che sia munito di impianto di aspirazione forzata.

Art. 52 – Servizi igienici

52.1 – Stanze da bagno

Ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale, dovrà essere provvisto di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, opportunamente collocati.

L'accesso alla stanza da bagno avverrà da disimpegno o antibagno e mai direttamente da locali di abitazione o da cucina.

E' consentito l'accesso diretto per altri bagni o servizi annessi a singole camere da letto.

52.2 - Latrine

Per i locali destinati a negozi, il numero delle latrine (munite di antilatrina) sarà in ragione di una per ogni esercizio od ogni tre luci.

Gli ambienti di latrina dovranno avere superfici di almeno mq. 1,50, il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m.1,50 dovranno essere di materiale impermeabile, liscio alla superficie, di facile lavatura e muniti di lavabo.

Le pareti di separazione dagli altri locali dovranno avere uno spessore atto ad assicurare una buona insonorizzazione.

Le latrine dovranno ricevere aria e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari della superficie di almeno mq. 0,50.

E' comunque vietata la costruzione o il mantenimento di latrine sporgenti dal filo del fabbricato.

Art. 53 – Bagni con aerazione forzata

E' consentita l'installazione di servizi igienici non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno per alberghi, locali di ritrovo ed alloggi per civile abitazione, a condizione che:

- 1) ciascuno di detti ambienti sia dotato di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti e di una canna sussidiaria di ventilazione naturale di sezione quadrata (30x30), con tutti gli accorgimenti per evitare il ritorno delle esalazioni;.
- 2) in detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.

Art. 54 - Aerazione per illuminazione dei locali

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati i disimpegni, i corridoi, i vani scala ed i ripostigli debbono usufruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta, adeguate alla destinazione d'uso.

La superficie netta d'illuminazione e di aerazione delle finestre (parte apribile del serramento) deve essere almeno pari ad 1/8 della superficie utile del locale su cui le stesse insistono.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE ED IGIENICHE

TITOLO I - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 55 – Norme generali

Gli edifici destinati al soggiorno ed alle attività delle persone devono essere, nel loro complesso ed in ogni locale, confortevoli, funzionali, salubri, sicuri.

Essi inoltre non devono provocare localmente ed altrove l'inquinamento delle acque, dell'aria e del suolo.

Le seguenti norme sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione.

Per i rifacimenti di parti di edifici esistenti, per i risanamenti conservativi, per i restauri, sono vincolanti le norme compatibili con le esigenze di tali interventi e richiedenti soluzioni tecniche realizzabili nell'ambito delle opere previste.

Sono altresì vincolanti per tutti gli edifici le disposizioni di legge specifiche vigenti e da ritenersi prevalenti laddove più restrittive.

Art. 56 – Smaltimento delle acque meteoriche

Le acque pluviali raccolte dai tetti, dalle terrazze e dalle coperture in genere dovranno essere convogliate in apposite tubazioni verticali e predisposte per il successivo allacciamento alle condutture comunali.

E' fatto obbligo ai proprietari di provvedere alla eventuale riparazione di dette tubazioni in caso di rottura.

Art. 57 – Smaltimento delle acque luride

Nelle zone ove esiste la fognatura è fatto obbligo ai proprietari, sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, di allacciarvisi per lo smaltimento delle acque di

rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, a chiusura idraulica, approvati dalla autorità sanitaria comunale.

Art. 58 – Smaltimento delle acque luride e meteoriche nelle zone sprovviste di fognatura

Per lo smaltimento delle acque luride o meteoriche nelle zone rurali ed in quelle sprovviste di fognatura, è obbligatoria la costruzione di impianti di trattamento rispondenti alla normativa vigente.

La norma di cui sopra dovrà intendersi avente carattere di provvisorietà e pertanto i proprietari sono tenuti ad allacciare gli scarichi delle proprie abitazioni alla fognatura comunale quando questa sarà realizzata.

Art. 59 – Camini e scarichi di vapore o di gas

Ogni focolare, caldaia, ed apparecchio di combustione in genere, dovrà disporre di una canna fumaria opportunamente isolata, prolungata al di sopra del tetto in modo da assicurare il tiraggio ed in ogni caso di almeno un metro oltre il colmo dei tetti delle abitazioni limitrofe presenti nel raggio di ml.10,00.

Le canne fumarie connesse ad apparecchi di combustione su impianti industriali devono essere dotate di idoneo sistema per la depurazione del fumo.

I condotti del fumo debbono essere di materiale incombustibile, inalterabile al calore.

Ne è vietata la costruzione in vista sulle pareti esterne dei muri, a meno che detti condotti non costituiscano elemento architettonico armonizzato con l'edificio.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocività debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atti ad evitare danni alle persone ed alle cose, sia nell'ambiente di lavoro che nelle zone circostanti.

Si richiamano per questi ultimi le norme contenenti provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico.

Art. 60 – Efficacia delle leggi e regolamenti in materia di igiene edilizia

Per quanto attiene alle norme igienico - sanitarie non contemplate negli articoli precedenti si rimanda alla normativa specifica in vigore.

Art. 61 – Isolamento termico degli edifici

I nuovi edifici devono essere progettati e realizzati nel rispetto della legge 30.4.1976 nr. 373 e successive modifiche ed integrazioni e del relativo regolamento di esecuzione.

Spetta alla Commissione Edilizia, nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento, determinare circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti;
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento.

La relazione tecnica prevista dalle disposizioni vigenti deve essere presentata prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 62 – Temperatura e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento centrale e collettivo devono assicurare nei locali di abitazione una temperatura minima interna di 18 °C, quando quella esterna è 0 °C.

Tali impianti devono risultare rispondenti alle prescrizioni di cui alla legislazione vigente in materia.

L'impianto di riscaldamento, i cui componenti devono risultare omologati a norma di legge, deve essere inoltre coibentato in tutte le tubazioni e munito di apparecchi per la regolazione automatica della temperatura, secondo il disposto della legge nr.373 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le migliori condizioni termiche, igrometriche, di ventilazione e di purezza dell'aria.

Art. 63 – Umidità e condensa

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costruttivi non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche o da eventuali acque fluenti o stagnanti.

L'uso degli intonaci impermeabili esteso a tutte le pareti è ammesso solo se il locale è munito di mezzi di ventilazione sussidiaria.

Requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse per gas e vapori in modo da evitare umidità per condensazione in superficie.

Art. 64 - Ventilazione

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che nei locali non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone.

Art. 65 - Acustica

I materiali utilizzati per la costruzione degli alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianto, rumori o suoni provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 66 - Illuminazione

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

Art. 67 – Servizi tecnologici - Impianti

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costruttivi degli edifici medesimi, assicurano il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza ed alla loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali appositi, opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone.

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

- distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, dei liquami, dei rifiuti solidi;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini;
- telecomunicazioni interne ed esterne.

TITOLO II – REQUISITI TECNICO COSTRUTTIVI

Art. 68 – Requisiti di buona costruzione

Il direttore dei lavori e gli imprenditori che eseguono lavori di costruzione, modifiche o ristrutturazione di edifici, devono provvedere, sotto la loro responsabilità affinché le opere siano compiute a regola d'arte e che siano rispondenti alle prescrizioni di legge.

Per le strutture in conglomerato cementizio semplice, armato o precompresso debbono essere scrupolosamente osservate le apposite prescrizioni di legge vigente all'atto della loro esecuzione.

Per gli altri materiali da costruzione debbono essere osservate le norme fissate, per la loro accettazione, dal Ministero dei Lavori Pubblici.

Le strutture e gli impianti elettrici dovranno rispondere alle prescrizioni di sicurezza C.E.I. ed alle norme in vigore.

Anche per gli impianti di riscaldamento dovranno essere rispettate le norme vigenti in materia.

Art. 69 – Prevenzione antincendio

Gli edifici adibiti ad uffici, depositi commerciali, officine industriali, alberghi, scuole, assistenza sanitaria ed in generale di uso collettivo, dovranno essere provvisti di almeno due scale continue, opportunamente distanziate l'una dall'altra, quando l'area coperta dell'edificio è superiore a mq. 450,00 e fino a mq. 700,00.

Se l'area coperta è superiore al limite di mq. 700,00 dovrà essere predisposto un numero maggiore di scale in proporzione all'eccedenza, e cioè una scala in più per ogni mq.350,00.

Il vano ascensore dovrà essere completamente chiuso da pareti resistenti al fuoco e cioè con mattoni laterizi pieni per uno spessore di 2 teste od in cemento armato per uno spessore minimo di cm.16.

Art. 70 – Stabilità delle costruzioni

I proprietari o gli occupanti di edifici o di parti di essi che constatano uno stato di pericolo per l'incolumità pubblica sono obbligati a darne immediata notizia al Comune, e nei casi di somma urgenza, a provvedere ad un primo tempestivo intervento per scongiurare il pericolo di eventuali crolli.

Il Comune, ricevuta notizia della pericolosità di un edificio, dopo un accertamento tecnico, indica al proprietario o a chi per esso i provvedimenti più urgenti da prendere, fissando un termine per l'esecuzione dei lavori.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, il Sindaco, sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e salvo i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della pubblica incolumità, provvederà d'ufficio all'esecuzione di tutte le opere urgenti a spese del proprietario dell'edificio interessato.

TITOLO III – REQUISITI DEGLI ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

Art. 71 – Edifici per servizi pubblici

Gli edifici destinati a servizi pubblici o più in generale ad uso collettivo dovranno rispettare le prescrizioni dettate dalle vigenti norme, che li regolamentano, nonché le disposizioni di pubblica sicurezza e prevenzione antincendio.

Art. 72 – Edifici per aziende commerciali – artigianali ed agricole

Gli edifici per aziende commerciali, artigianali e agricole, nei quali il numero degli addetti sia superiore a cinque, dovranno adeguarsi al D.P.R. nr.626/94 che detta norme in materia di igiene di lavoro.

Dovranno pertanto essere previsti adeguati servizi igienici distinti per sesso, nonché locali aerati e ventilati.

Particolare cura dovrà dedicarsi allo smaltimento dei rifiuti.

I progetti relativi a qualsiasi attività industriale, commerciale, artigianale ed agricola devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione dei cicli di lavorazione dei prodotti liquidi o gassosi con la illustrazione degli accorgimenti per evitare qualsiasi inquinamento sia del sottosuolo che dell'atmosfera (L. 10.5.1976 nr.319 e successive integrazioni; D.P.R. nr.203/88 e successive integrazioni).

Art. 73 – Case rurali

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone classificate come agricole e destinate al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere residenziale anche se stagionali.

Le case rurali, dovranno corrispondere alle seguenti norme:

a) i dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli devono essere almeno mc. 15,000 per ogni lavoratore, ben asciutti e con aperture che permettono facilmente il ricambio dell'aria dall'esterno.

Detti locali devono avere vani per servizi igienici, divisi per sesso;

b) impianto fognante scaricante in apposite fosse di depurazione biologica così come descritto all'art.60 del presente regolamento.

Il Sindaco potrà far eseguire dai funzionari del Comune ispezioni e rilievi per constatare la rispondenza alle norme vigenti;

c) eventuali pozzi devono essere realizzati a monte delle abitazioni;

d) le concimaie e le fosse di depurazione biologica dovranno essere realizzate a valle delle abitazioni.

Art. 74 – Riserve animali

Non sono ammessi, al di fuori delle zone E di cui al P.R.G. ricoveri per gli animali anche da cortile. In detta zona agricola è consentito costruire tali ricoveri purchè siano mantenute le distanze fissate dalla vigente normativa dalle abitazioni esistenti.

Qualunque locale adibito a ricovero di animali dovrà essere costruito in maniera da impedire assolutamente il disperdimento nel terreno circostante dei liquami e delle materie di rifiuto, ed essere bene illuminato e ventilato.

La cubatura dovrà essere di almeno mc.20,000 per ogni capo di bestiame grosso, di almeno mc.30,000 per ogni bovina lattiera e di almeno mc.15,000 per ogni altro tipo di bestiame.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie saranno costruite con materiale impermeabile.

Le cunette devono consentire il deflusso del liquame in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collegato fuori dal ricovero.

Le stalle per vacche da latte, devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai mediante tramezzi in muratura eseguiti fino al soffitto e non devono essere in comunicazione con essi a mezzo di porte o finestre.

Art. 75 - Concimaie

Le concimaie possono essere consentite solo nelle zone E di P.R.G.

Per la tenuta del letame e la costruzione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni delle Leggi Sanitarie vigenti.

PARTE QUINTA

NORME TRANSITORIE

Art. 76 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare l'adeguamento delle costruzioni esistenti alle norme del presente regolamento ed alle norme di attuazione del P.R.G.

Art. 77 – Adeguamento alla legislazione antisismica

Ogni opera di consolidamento, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento e sopraelevazione, nonché ogni nuova costruzione dovrà avere requisiti tali da corrispondere alle prescrizioni antisismiche contenute nelle vigenti leggi nazionali e regionali.

PARTE SESTA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 78 – Potere di ordinanza

L'osservanza delle norme del presente regolamento è assicurata dal Sindaco, il quale provvede mediante ordinanza motivata.

Il destinatario dell'ordinanza è tenuto all'adempimento entro il termine fissato dal Sindaco.

Il potere di ordinanza del Sindaco non esime gli interessati dal rispetto delle prescrizioni del presente regolamento che siano immediatamente vincolanti.

Art. 79 – Provvedimenti per opere abusive

Le opere autorizzate dalla concessione edilizia devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto ed alle prescrizioni e modalità esecutive di concessione e non possono essere modificate se non previa nuova concessione del Sindaco, salvo il disposto dell'art.11.

Il Sindaco, quando accerta che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non concessi, oppure che per opere, anche se già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

Art. 80 – Sospensione dei lavori

Nel caso di ordine di sospensione dei lavori ai sensi di legge l'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari all'uopo preposti che svolgono sul cantiere periodica sorveglianza.

Art. 81 - Sigilli

Nel caso di inadempienza all'ordinanza di sospensione dei lavori di cui al precedente art.80 del presente regolamento, il Sindaco provvede all'apposizione di sigilli secondo le modalità di cui all'art.48 della L.R. 27 Dicembre 1978 nr.71.

Art. 82 – Sanzioni amministrative

Per mancato o ritardato versamento del contributo per il rilascio della concessione, per il mutamento della destinazione d'uso degli immobili senza la prescritta concessione, per l'apertura di strade senza la prescritta concessione, per il taglio abusivo di boschi, per l'abbattimento di alberi di pregio ambientale o paesaggistico, per l'apertura di pozzi di scarichi e cave, per la demolizione abusiva di opere, per la mancata richiesta di autorizzazione di abitabilità o agibilità, si applicano le sanzioni previste agli artt.50 e 51 della L.R. sopracitata.

Art. 83 – Sanzioni penali

La violazione delle norme del presente regolamento è penalmente sanzionata, quando attenga o si risolva in violazione relativa a costruzioni eseguite senza l'osservanza delle disposizioni in materia edilizia ed urbanistica.

In tale ipotesi, il Sindaco, eseguiti gli opportuni accertamenti, provvederà a farne rapporto al Pretore del Mandamento.

Art. 84 – Entrata in vigore del regolamento – abrogazione del regolamento precedente

Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno dalla ripubblicazione all'albo pretorio comunale, dopo l'avvenuta approvazione regionale.

Nella medesima data cesserà di trovare applicazione il regolamento edilizio precedentemente vigente.