



AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI TERAMO

VARIANTE
AL
PIANO REGOLATORE GENERALE
DEL COMUNE DI TERAMO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Visto e riferito con parere della Sezione Urbanistica Provinciale
n° 50/88 del 15 novembre 1988.

Approvato ai sensi dell'art. 36 della L. 1150/42
con delibera del Consiglio Provinciale n° 474 del 30 novembre 1988
e n. 199/21-03-1990

Preso d'atto del CO. RE. CO.
nella seduta del verb. dec.

TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI
CAP. 1°

ART. 1

Opere soggette al regolamento

L'attività edilizia tutte le opere ad essa connesse, le opere di urbanizzazione, le attività che comportino modifiche al territorio aventi fini non esclusivamente agricoli produttivi, le lottizzazioni di aree comunque suscettibili di utilizzazione edilizia diversa da quella agricola, nonché la trasformazione e modifiche di edifici esistenti, di aree alberate, boschi ed impianti sportivi sono soggette alle norme del presente Regolamento oltre che alle norme di legge vigenti, Leggi 17/08/42 n. 1150 e 06/08/67 n. 765; 28/02/85 n. 47 L.R. 18/04/83 n. 18 e successive integrazioni e leggi regionali.

CAP. 2°

Richiesta della concessione Edilizia, esame dei progetti; pareri.

ART. 2

Opere ed attività soggette a Concessione Edilizia.

La Concessione Edilizia deve essere richiesta dal proprietario dell'area o dell'immobile ovvero da chi abbia titolo ad edificare per realizzare, nell'ambito del territorio comunale, le seguenti opere:

Con parere obbligatorio della C.E.C.:

- nuove costruzioni;
- varianti essenziali alle nuove costruzioni, (art. 8, L. 28-02-1985, n. 47 ; art. 5, L.R. 13-07-1989, n. 52);
- ampliamenti, restauri, ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione di fabbricati e manufatti esistenti, nel solo ambito del centro Storico e nelle zone "B4" (centri storici delle frazioni) del vigente P.R.G.;
- impianti, attrezzature, opere pubbliche e d'interesse generale da parte degli Enti e Organi istituzionalmente competenti;
- cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, in assenza di piani particolareggiati;
- installazione di cave e torbiere;
- campeggi, villaggi turistici, attrezzature ed impianti sciistici e balneari;
- progetti e attività per i quali il Presidente o il R.D.P. ritiene opportuno richiedere il parere.

Senza parere obbligatorio della C.E.C.:

- ampliamenti, sopraelevazioni, variazioni di destinazione d'uso, varianti in corso d'opera non essenziali, ristrutturazioni che non contemplino la demolizione totale;
 - cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno dei cimiteri, in presenza di piani particolareggiati;
- Le istanze di concessioni edilizie non soggette al parere obbligatorio della C.E.C., dovranno essere rilasciate, sempre in ordine cronologico, ma non necessariamente con l'osservanza della decorrenza dei termini stabiliti dall'art. 2 della legge n. 662/96.

ART. 3

Opere ed attività soggette ed autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione le opere che, per loro natura non hanno incidenza nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio e degli insediamenti.

Sono da ricomprendere nelle autorizzazioni:

- gli interventi di cui all'art. 30 lettera b della Legge Regionale 18/83.
- la costruzione di muri di sostegno e di rilevati;
- la costruzione, la modifica o la demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- l'abbattimento di alberi di valore vegetazionale e ambientale inserito o meno in parchi e giardini privati o pubblici;
- l'apertura o la modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;
- gli allacci alle reti ed agli impianti di urbanizzazione primaria;
- l'apposizione di vetrine, insegne, mostre, cartelli, affissi pubblicitari, indicatori;
- la dislocazione, all'esterno degli edifici, in aggetto su suolo pubblico o aperto al pubblico di pensiline, tende;
- opere costituenti pertinenza o impianti tecnologici al servizio degli edifici esistenti;

- occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a ciclo aperto;
- opere di demolizione, reinterro, scavi, ad esclusione della coltivazione di cave e torberie, soggette a specifica disciplina regionale.

Per tali interventi, la domanda di autorizzazione al Sindaco, per effetto dell'istituto del silenzio-assenso, è accolta tacitamente decorsi 90 giorni dalla presentazione al Comune, salvi gli interventi inquadrabili tra quelli di cui al 2° comma dell'art. 7 l. 94/82 per i quali il silenzio-assenso si perfeziona decorsi i 60 giorni dalla presentazione dell'istanza.

In questo caso il richiedente può da corso ai lavori dando comunicazione con lettera raccomandata al Sindaco del loro inizio.

L'autorizzazione non può essere concessa per gli interventi che comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o che siano effettuati su edifici, aree ed immobili, vincolati ai sensi della L. 01/06/1939 n. 1089 e della L. 29/06/1939 n. 1497, per i quali occorre, in ogni caso, la Concessione Edilizia; per essi non opera l'istituto del silenzio-assenso.

La domanda di autorizzazione in bollo va indirizzata al Sindaco, corredata sia di documentazione tecnica descrittiva e/o grafica dei lavori da eseguire, sia di provvedimenti abilitativi previsti dalle norme statali, regionali o comunali, anche se i lavori o le opere previste sono stati assenti dai competenti organi, ai sensi del 3° comma dell'art. 8 della L. 94/82.

ART. 4

Opere non soggette ad autorizzazione

Non necessitano né sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- b) le opere di ordinaria manutenzione che non siano connesse o comunque tali da consentire modifiche di destinazione d'uso o che per la loro entità non costituiscono ristrutturazione o trasformazioni;
 - 1) demolizione o ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
 - 2) le opere interne, o in genere lavori di manutenzione interne, non comportanti variazione di destinazione d'uso purché non siano tali da consentire, anche se non richieste esplicitamente, modifiche di destinazione d'uso e in ogni caso nei limiti di cui all'art. 26 L. 47/85;
 - 3) spurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
 - 4) impianti per servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, termo ventilazione, ascensori montacarichi ed opere inerenti a condizione che non siano visibili dall'esterno e fatti salvi leggi e regolamenti specifici e che i lavori sopra elencati non comportino modificazione dei fabbricati, e che comunque non interessino gli edifici tutelati ai sensi della L. 01/06/39 n. 1089;
 - 5) per le opere da eseguirsi dallo Stato in base agli artt. 29 e 31 comma 2° legge Urbanistica e al D.P.R. 616 per le quali gli accertamenti alle rispondenze alle norme di regolamento e di Piano sono demandati allo Stato.

ART. 5

Lavori da eseguirsi d'urgenza

Potranno essere iniziati anche senza autorizzazione preventiva quelle opere richieste da urgenti e comprovate ragioni di sicurezza: in questi casi dovrà però essere fatta immediata domanda anche telegrafica. Il proprietario risponderà delle conformità delle opere alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore ed avrà l'obbligo di attenersi alle prescrizioni che verranno in seguito fatte dal Sindaco, tanto per le opere già eseguite quanto per quelle ancora da eseguire.

La denuncia consente l'inizio dei lavori ma dovrà presentarsi entro cinque giorni la perizia a firma di un tecnico abilitato responsabile, una idonea documentazione fotografica e disegni con la domanda di autorizzazione o concessione.

Comunque entro 5 (cinque) giorni dalla data di inizio dei lavori dovrà presentarsi la perizia giurata attestante la consistenza e la situazione statica dell'edificio a firma di tecnico abilitato.

ART. 6

Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione e di autorizzazione dovrà sempre essere presentata dalla Ditta proprietaria o avente titolo e diritto a norma di legge a presentarla e dovrà indicare:

- a) Il nominativo della Ditta con il codice fiscale;
- b) Il titolo che le dà diritto a presentarla;
- c) Il nome del progettista, che dovrà essere abilitato a norma di legge;
- d) L'impegno a comunicare almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori i nominativi del tecnico abilitato direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice se le opere non sono in economia;

- e) L'indicazione del tipo di opera che si intende eseguire con le destinazioni d'uso;
- f) Gli estremi di rilascio del certificato d'utilizzazione e d'uso di cui al successivo art. 9 quando la Ditta l'abbia preventivamente ottenuto dal Comune e non sia decaduto.

ART. 7

Allegati alla domanda

Alla domanda dovranno allegarsi; salvo ulteriori prescrizioni di strumenti urbanistici approvati e di legge:

- 1) Il certificato catastale o altro titolo di proprietà o valido per chiedere la concessione;
- 2) modello questionario statistico accompagnato da scheda del terreno, alla progettazione, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme, indici e valori raggiunti dal progetto, calcolo analitico dei cortili e dei cavedi, quote stradali ed allineamenti;
- 3) estratto mappe catastali vigenti, indicando con esatta grafia le opere progettate e le aree opportunamente campite sulle quali si computa la superficie relativa agli indici di progetto o, nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza;
- 4) le stesse indicazioni dovranno essere inoltre riportate sugli elaborati degli strumenti urbanistici adottati o vigenti;
- 5) documentazione fotografica dello stato di fatto sia del terreno che dei fabbricati che si intendono abbattere o ristrutturare;
- 6) planimetria in rapporto normalmente non superiore a 1:200 e comunque non inferiore a 1:500 dove siano rappresentate con chiarezza le dimensioni, quote generali e distanze dagli edifici e dai confini dell'opera progettata e le relative sistemazioni.
In essa devono essere rappresentati in particolare l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti la sistemazione della zona non edificata, (parcheggi, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, l'ingombro della copertura ecc...) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti di vicinato e di ambiente che si creano tra l'opera e il suolo circostante, sia esso pubblico che privato.
Se l'opera deve essere costruita in zona rurale la planimetria dovrà essere corredata di tutti gli elementi atti a determinare l'esatta ubicazione con gli edifici esistenti nel raggio di 100 m.
- 7) disegni normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani, dentro e fuori terra, e della copertura delle opere, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione e superficie delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - valutazione del fattore di illuminazione naturale;
 - strutture portanti (c.a. acciaio, ecc.) in linea di massima;
 - spazi aperti, zone pavimentate, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante;
 - aree per parcheggio;
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, i lucernari, abbaini, le canne di ventilazione, gli apparecchi di depurazione e tutto ciò che emerge dalla copertura, nonché ubicazione di gronda e pluviali.Nel caso di edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate di piante delle singole cellule tipo nel rapporto 1:50. Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le identificazioni di destinazione degli stessi;
- 8) disegni quotati, normalmente in rapporto 1:100 di sezione dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di sistemazione esterna di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.
Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera e dovranno contenere chiare indicazioni sull'andamento del terreno naturale ante operam.
- 9) Tutti i prospetti, normalmente nel rapporto 1:100, dell'opera progettata, completi di riferimenti al terreno ed alle sue eventuali modifiche.
In tutti i prospetti deve essere rappresentata la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.
I disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate di edifici aderenti e i profili, almeno di massima degli edifici prospicienti.

I prospetti devono riportare l'indicazione dell'apertura e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature degli spazi per insegne, delle opere in ferro, balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

- 10) Eventuali particolari architettonici, (pianta, sezione, prospetto) in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di eventuali punti caratteristici, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore. Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione a terra.
- 11) Relazione illustrativa di tutte le opere contenenti anche indicazioni sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti.
- 12) Rilievo quotato in scala minima di 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica.
- 13) Disegni in scala minima 1:100 indicati: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura rossa le murature che s'intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente n. 7 devono analogamente invitare con campitura gialla quelle nuove.
In caso di strutture da sostituire, questi devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.
I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti e di elementi reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatte, per quanto possibile in analogia a quelli edilizi.
- 14) Ai progetti di costruzioni commerciali, direzionali, turistici e di ristrutturazione di edifici esistenti dovrà essere allegata tabella che documenti il costo di costruzione.
(ART. 25 ottobre 1977 n° 63)

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

Gli elaborati dovranno essere presentati in quattro copie riprodotte, piegate secondo il formato U.N.I. A/4 (21 x 30).

Tutte le tavole di cui al precedente elenco e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista, il quale deve apporvi il proprio timbro indicante l'appartenenza all'Albo Professionale.

Per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale é necessaria una quinta copia degli elaborati.

Potranno essere consentite riduzione della sopra indicata documentazione quanto la domanda interessi la realizzazione di modifiche interne di un fabbricato o di altre piccole opere per cui tali elaborati siano irrilevanti, oppure opere per le quali siano chiesti pareri di larga massima e non il rilascio di autorizzazioni.

La Commissione Edilizia può richiedere alla Ditta intestataria del progetto per una migliore valutazione dell'opera da realizzare, la presentazione di ulteriori elaborati di approfondimento.

Per gli interventi di restauro e di ristrutturazione gli elaborati di cui ai punti 10 sono sempre obbligatori.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica gli elaborati dovranno essere integrati da quelli previsti dal punto 3 dell'art. 93.

ART. 8

Aventi titolo a chiedere le concessioni

- 1) E' legittimato ad ottenere la concessione edilizia il proprietario o altro titolare di diritto reale ai sensi della legge civile. Possono richiedere ed ottenere le autorizzazioni per le opere di cui al successivo comma 5, oltre ai soggetti predetti anche i legittimi possessori o detentori dell'immobile.
- 2) Il proprietario o chi ne ha titolo deve chiedere al Sindaco la concessione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale.
- 3) La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

ART. 9

Certificato d'utilizzazione di aree o di immobili

L'Amministrazione comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, un certificato di utilizzazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previsto nel Programma pluriennale di attuazione.

Nella richiesta in carta legale dovranno essere specificatamente indicati il foglio di mappa e le particelle catastali che individuano gli immobili.

Nella richiesta dovrà essere altresì allegato uno stralcio della planimetria catastale con l'indicazione delle particelle individuanti gli immobili oggetto di certificato.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

CAP III COMMISSIONI EDILIZIE E URBANISTICA

ART. 10

Commissione edilizia Composizione

Costituita la Commissione edilizia Comunale che é composta dai membri di diritto e da membri elettivi.

Membri di diritto:

Dal Dirigente del Settore - Urbanistica – Ambiente e Pianificazione Territoriale – o da un suo delegato, ovvero, in mancanza del Dirigente, dal Responsabile del Servizio, che la presiede.

La delega viene assegnata contestualmente alla nomina dei componenti elettivi;

Dal Comandante del Corpo provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

Membri elettivi:

Da un ingegnere designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale;

da un architetto designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo ordine Professionale;

da un geometra designato dal Consiglio Comunale tra una terna proposta dal relativo ordine Professionale;

da quattro cittadini esperti in edilizia e/o in storia dell'arte, designati dal Consiglio Comunale e di cui tre espressioni della maggioranza ed uno della minoranza.

Alle sedute potranno essere chiamati ad assistere e riferire altri tecnici dell'Ufficio relatori dei progetti.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione senza diritto di voto il personale dell'Ufficio ovvero un membro della Commissione stessa.

I Commissari di nomina Consiliare durano in carica tre anni e non possono essere rieletti nel triennio immediatamente successivo.

I membri elettivi non possono essere consiglieri comunali e decadono quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco, é dichiarata al Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto che durerà in carica per il periodo in cui sarebbe rimasto in carica il membro sostituto. Con analoga procedura si provvederà alla sostituzione dei membri.

Ai Commissari é attribuito un gettone di presenza da determinarsi con apposita deliberazione consiliare.

Il Presidente può invitare alle sedute della C.E. esperti per consulenze tecniche e giuridiche senza diritto a voto o i redattori di progetto per chiarimenti.

Non potrà comunque procedersi alla discussione e a votazione in presenza di estranei, a meno che non si tratti di tecnici dell'Amministrazione comunale espressamente invitati dal Presidente della Commissione.

ART. 11

Attribuzione della Commissione Edilizia

La Commissione a richiesta del Presidente esprime pareri:

- sulla disciplina edilizia;
- sul rilascio delle concessioni edilizie e delle relative varianti allo strumento urbanistico;
- sugli interventi di trasformazione degli edifici esistenti, pubblici, qualunque sia la destinazione;
- sul rinnovo delle concessioni;
- sull'annullamento, la revoca, la decadenza della concessione edilizia.

La Commissione valuta la legittimità delle opere proposte, il valore architettonico, la loro ambientazione nel contesto urbano o naturale, la rispondenza del patrimonio edilizio, dei pubblici servizi, delle reti e degli impianti di urbanizzazione alle effettive necessità d'uso.

ART. 12

Riunioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza Municipale, ordinariamente due volte al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione é convocata dal Presidente con invito scritto, spedito almeno 3 giorni prima. In caso di motivata urgenza la Commissione può essere convocata telegraficamente o via fax anche con un solo giorno di preavviso.

Per la validità della riunione devono intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti dei membri presenti.

In caso di parità; prevale il voto del Presidente.

L'ordine del giorno della C.E. deve essere esposto negli Uffici della Ripartizione Urbanistica Comunale almeno tre giorni prima della riunione e anche comunicato ai membri della C.E.

Il Presidente della Commissione può indicare o il Capo della Ripartizione o i singoli membri di fungere da relatore dei progetti.

La Commissione ha facoltà di udire durante le riunioni i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti a suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati od all'esecuzione dei quali siano interessati ove sussistano comunque le incompatibilità previste dalla Legge.

Dall'osservanza di tale prescrizione verrà dato atto a verbale.

I pareri dati dalla C.E. in caso di diniego dovranno essere motivati.

A richiesta dei membri potranno essere riportati gli esiti delle votazioni ed eventuali dichiarazioni di voto. I verbali saranno firmati dal Presidente, dagli altri membri della Commissione e dal Segretario. Tutti gli elaborati esaminati dalla C.E. saranno vidimati dal Presidente e dai membri presenti con la data della seduta e l'esito del parere.

ART. 12 bis

Commissione Urbanistica: Composizione

E' costituita la Commissione Urbanistica Comunale che é composta da membri di diritto e da membri elettivi.

Membri di diritto.

- 1) Sindaco o Assessore da Lui delegato che la presiede.
- 2) Dal Capo della Ripartizione Urbanistica o suo sostituto.

La delega viene assegnata contestualmente alla nomina dei componenti elettivi.

- 3) Dall'incaricato dell'Unità Locale Socio Sanitaria responsabile del Servizio di Prevenzione e di Igiene Ambientale o suo delegato.
- 4) Dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco o dal suo delegato.

Membri Elettivi.

- 1) Da un Ingegnere, designato dal Consiglio Comunale, scelto tra una terna proposta dal relativo Ordine Professionale.
- 2) Da un architetto, designato dal Consiglio Comunale, scelto da una terna proposta dal relativo Ordine Professionale.
- 3) Da un geologo, designato dal Consiglio Comunale, scelto da una terna proposta dal relativo Ordine Professionale.
- 4) Da quattro cittadini esperti in Urbanistica, designati dal Consiglio Comunale e di cui tre espressioni della maggioranza ed uno della minoranza.

Partecipano alle sedute della Commissione senza diritto al voto il rappresentante dell'Ufficio Legale dell'Amministrazione ed un Funzionario della Ripartizione Urbanistica, all'uopo designato dal Presidente, con funzione di Segretario.

Alle sedute potranno essere chiamati ad assistere e riferire altri tecnici dell'Ufficio relatore dei progetti, il Sovrintendente ai beni ambientali o Architettonici o suo delegato, nonché il Responsabile del Servizio dei Beni Ambientali della Giunta regionale o suo delegato, l'Assessore provinciale all'Urbanistica o suo delegato.

I Commissari di nomina Consiliare durano in carica tre anni e non possono essere rieletti nel triennio immediatamente successivo.

I membri elettivi non possono essere consiglieri Comunali e decadono quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza su richiesta del Sindaco é dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto, che durerà in carica per il periodo in cui sarebbe rimasto in carica il membro sostituito. Con la medesima procedura si provvederà alla sostituzione dei membri dimissionari. Il Presidente può invitare alle sedute della C.U. esperti per consulenze tecniche o giuridiche senza diritto a voto o i redattori di progetti per chiarimenti. Non potrà comunque procedersi alla discussione e/o alla votazione in presenza di estranei a meno che non si tratti di soggetti comunque invitati dal Presidente della Commissione.

ART. 13

La commissione a richiesta del Presidente esprime pareri:

- sulla disciplina urbanistica;
- sui progetti dei piani regolatori Generali ed esecutivi, sui programmi pluriennali di attuazione, sui piani attuati di iniziativa pubblica o privata (P.P.-P.E.E.P.-P.I.P. comparto con piano volumetrico p.l.- varianti di recupero).

Su ogni altro strumento di pianificazione urbanistico-territoriale inerente la trasformazione dell'ambiente rurale e naturale.

La Commissione valuta gli effetti delle scelte urbanistiche sull'organizzazione del territorio, l'assetto formale e la legittimità delle stesse.

ART. 14

Procedura per la istruttoria e determinazione sui progetti.

La domanda di concessione edilizia, corredata dai documenti richiesti, deve essere presentata al Protocollo Generale del Comune che, dopo aver controllato e timbrato con datario tutti i documenti presentati, rilascia al richiedente ricevuta con l'indicazione del numero di protocollo attribuito alla domanda e alla data di ricevimento.

Tutti i documenti ed elaborati eventualmente presentati successivamente ed in via breve dovranno essere timbrati con datario al Protocollo Generale. Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame dell'Omissione Edilizia previa istruzione in ordine cronologico da parte degli Uffici Comunali e degli Organi Sanitari ai fini del controllo del rispetto delle norme in vigore per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote plano-altimetriche, allineamenti, distanze) per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere alla attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione. L'esecuzione di dette istruttorie dovranno risultare da relazioni firmate dagli stessi funzionari Sanitari e Tecnici che le hanno eseguite e sottoposte all'esame della C.E..

Il Sindaco esaminati tali pareri assume la propria decisione notificandola al richiedente entro sessanta giorni dalla presentazione. Entro tal termine, Egli rilascerà concessione al richiedente oppure comunicherà i motivi per cui la domanda non é stata accettata.

Il Sindaco entro lo stesso periodo potrà chiedere a mezzo di comunicazione scritta indirizzata al titolare della domanda chiarimenti ed in tal caso l'iter della istruttoria riprenderà dalla data di adempimento da parte della Ditta a tale richiesta.

Le opere pubbliche e le varianti in corso d'opera verranno esaminate dalla C.E. con priorità rispetto l'ordine cronologico.

La determinazione del sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco. Scaduto tale termine l'interessato ha diritto di ricorrere ma non può dare inizio ai lavori salvo che nei casi previsti dalla legge per silenzio assenso. La concessione edilizia si intende accordata sempre sotto riserva dei diritti di terzi e non esonera il proprietario, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dall'obbligo di attenersi, sotto la loro responsabilità all'osservanza delle leggi e dei regolamenti.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali delle concessioni edilizie dei documenti e disegni allegati, alla domanda, e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa, per contrasto con le disposizioni di legge, e con gli strumenti urbanistici vigenti o contro il silenzio-assenso.

ART. 15

Titolare della concessione edilizia e variazioni.

La concessione si intende cioè valida per la sola Ditta proprietaria del suolo di pertinenza dell'edificio o delle unità aziendali sulle cui superfici si sono computati gli indici edilizi per l'intervento e per gli aventi titolo ai sensi del precedente art. 8.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione ed il Sindaco una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Nel caso di trasferimento di proprietà durante l'esecuzione delle opere, il nuovo proprietario ha l'obbligo di richiedere, con urgenza al Sindaco il cambiamento di intestazione.

Questi, una volta accertata la legittimità provvede alla relativa variazione.

In conseguenza delle variazioni sopra dette, i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria rimangono i medesimi.

L'alienazione di aree di pertinenza dell'opera approvata o qualunque atto che modifichi lo stato di proprietà o la destinazione d'uso o il titolo in base al quale viene rilasciata una concessione edilizia, comporta comunque l'annullamento della concessione stessa, salvo che non vi sia stato un ampliamento dell'area di pertinenza e di proprietà in base alla quale vennero calcolati gli indici ai fini del computo dei volumi e dei distacchi dei vari confini.

ART. 16

Opere Pubbliche Comunali.

Le opere comunali in conformità delle leggi vigenti prima dell'inizio dei lavori dovranno essere assentite con concessione del Sindaco in cui dovranno essere richiamati gli estremi della delibera di approvazione e le eventuali approvazioni degli Organi Superiori.

E' obbligatoria la esposizione del cartello con la indicazione dell'autorizzazione. Per le opere pubbliche realizzate col sistema "in concessione" si dovrà procedere al rilascio della concessione alla Ditta concessionaria citando sempre l'atto di concessione.

ART. 17

Tutela ambientale

Il rilascio di concessioni o di autorizzazioni nelle zone soggette ai vincoli stabiliti da leggi vigenti per la tutela dell'ambiente sarà subordinato a rispetto degli adempimenti di legge.

La C.E. stessa potrà formulare pareri e prescrizioni quando rilevi che interventi edilizi possano arrecare pregiudizio all'ambiente o creare problemi per l'igiene e la ventilazione dei luoghi e degli insediamenti e a conservazione e potenziamento di alberature esistenti.

Ove gli strumenti urbanistici non forniscono indicazioni particolari in materia di piantumazione la C.E. potrà sempre prescrivere al modalità di sistemazione e di piantumazione nelle aree scoperte con non meno di un albero a medio fusto ogni 30 mq di area libera.

ART. 18

Conservazione della Concessione Edilizia.

La concessione edilizia con i nulla osta prescritti per l'inizio dei lavori, in originale o in copia, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per essere esibita in ogni circostanza all'Autorità Comunale ed ai suoi funzionari, agenti od incaricati.

ART. 19

Validità della Concessione Edilizia

Per la validità della concessione ci si riferisce a quanto specificatamente previsto dall'art. 60 della L.R. 18/83.

CAP. IV

Esecuzione e controllo delle opere

ART. 20

Inizio dei lavori

Gli interessati dovranno comunicare all'Ufficio Urbanistico almeno quindici giorni prima l'inizio dei lavori indicando, contemporaneamente, il nome del Direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente se esiste. Eventuali cambiamenti del Direttore dei lavori o del costruttore dovranno essere tempestivamente segnalati.

Dal giorno di inizio, ove esistono delle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso o a struttura metallica e fino all'ultimazione dei lavori, nei cantieri dovranno essere conservati gli atti di cui al

terzo e quarto comma dell'art. 4 della legge 5/11/1971 n° 1086, firmati dal committente, dal progettista, dal direttore dei lavori e dal costruttore.

Tali atti dovranno essere esibiti in qualsiasi momento ai funzionari ed agenti comunali addetti al controllo, a semplice richiesta degli stessi.

ART. 21

Assegno di linea e quota. Verbale punti fissi.

"Con la stessa comunicazione di inizio dei lavori deve essere chiesto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione ed i punti di immissione degli scarichi nelle fognature comunali e ripresa dell'acquedotto, come da progetto approvato.

Entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale é tenuto ad effettuare tali adempimenti. In difetto interessato può iniziare i lavori previa comunicazione inviata al Comune a mezzo raccomandata, nella quale saranno esplicitati i capisaldi e gli allacci di cui al primo comma.

Della determinazione dei punti di linea e di livello e di quelli di allaccio si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti; tale verbale costituisce inizio lavori.

ART. 22

Cautele contro danni e molestie

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone e a cose ad attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dalla esecuzione di dette opere.

In caso di inosservanza il Sindaco emetterà diffida per l'adozione, entro un idoneo termine, delle cautele necessarie e successivamente occorrendo, provvederà d'Ufficio a spese degli interessati.

ART. 23

Cautele contro danni e manufatti per servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere che richiedano manomissione di suolo o impianto di assiti o ponteggi che possono interessare aree, canali o servizi pubblici, il costruttore dovrà richiedere all'Ufficio Urbanistico, le prescrizioni cui attenersi e adottare ogni cautela per non danneggiare le aree, i canali ed i servizi pubblici stessi, dando contemporaneamente avviso agli uffici o alle imprese che esercitano detti servizi.

Dovrà in ogni caso adottare ogni migliore cautela atta ad evitare danni a persone e cose, mantenere pulite le aree adiacenti al cantiere per evitare disagi agli abitanti vicini e ai passanti, nonché aggravii al servizio Nettezza Urbana.

ART. 24

Divieto di ingombrare spazi pubblici

E' vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere. Solo nel caso di necessità il Sindaco, a richiesta, potrà concedere il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che nei singoli casi dovranno stabilire e sotto l'osservanza dei regolamenti comunali.

ART. 25

Occupazione di suolo pubblico per la costruzione degli assiti.

Nel caso che il deposito di materiali di cui all'articolo precedente altre esigenze di lavoro o di cantiere debbano protrarsi per oltre cinque giorni, l'area pubblica occupata dovrà essere convenientemente recintata. In tale caso l'interessato dovrà prima ottenere concessione dal Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione e procedere, in corso con i funzionari municipali, all'accertamento dello stato di consistenza dei marciapiedi e della sede stradale che verranno compresi nel recinto, o, comunque, occupati o manomessi. Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici, dovrà essere assicurato il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

L'interessato prima dell'occupazione dovrà effettuare il pagamento della tassa di occupazione temporanea del suolo pubblico e degli eventuali diritti di sopralluogo, oltreché il deposito di una somma da determinarsi caso per caso dal Sindaco a titolo di anticipo sulle spese di ripristino stradale, e per gli eventuali maggiori oneri del servizio N.U..

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla concessione, l'interessato dovrà presentare in tempo utile una nuova domanda indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione.

ART. 26

Revoca della concessione di occupazione di suolo pubblico per lavori interrotti.

Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione di un edificio, qualora l'area sia tenuta in abbandono, trascorsi due mesi dalla interruzione e salvo il caso di forza maggiore che l'interessato dovrà specificare e dimostrare, sarà in facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico.

ART. 27

Riconsegna dell'area pubblica occupata.

Compiuti i lavori, l'area pubblica già occupata dovrà essere riconsegnata sgombra.

Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite di norma a cura dell'Amministrazione Comunale, a carico del soggetto già autorizzato alla manomissione; la spesa, quale risulterà dalla liquidazione dell'Ufficio competente, dovrà essere rifiuta dal proprietario entro quindici giorni dalla data dell'avviso di pagamento.

ART. 28

Vigilanza sulle costruzioni.

Ai sensi dell'art. 4 della L. 47/85, il Sindaco esercita la vigilanza sull'esecuzione delle opere eseguite nel territorio comunale. Per tale vigilanza può avvalersi dei funzionari e degli agenti comunali e di altre forme di controllo ritenute idonee. La vigilanza viene effettuata per assicurare la corrispondenza delle opere alle disposizioni di legge o di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione. Per il controllo dell'attività urbanistico edilizia e per sanzioni amministrative e penali fino all'emanazione di specifiche norme regionali, vale quanto stabilito nel capo 1° della L. 47/85.

Nei cantieri dovrà essere affissa in posizione visibile a tutti una tabella delle dimensioni minime di m. 0,75 x 0,50 nella quale siano indicati: l'oggetto della costruzione, il proprietario o titolare della concessione, l'impresa, il progettista, il direttore dei lavori, il numero e la data della concessione edilizia. Se trattasi di opere in c.a., c.a.p. o a struttura metallica deve essere indicato anche il nome del progettista delle strutture.

Potranno essere eseguite ispezioni nei fabbricati esistenti ogni qualvolta ne appaia l'opportunità per ragioni di sicurezza di igiene pubblica e di controllo della situazione edilizia esistente e di ingiungere i provvedimenti del caso.

ART. 29

Visite di uso e di abitabilità delle nuove costruzioni.

Licenza d'uso (Abitabilità ed agibilità)

Nessuna nuova costruzione può essere occupata parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco. Detta licenza e altresì necessaria per la rioccupazione di edifici che siano stati oggetto di interventi edilizi salvo che la concessione, rilasciata per gli stessi, non escluda espressamente la necessità della nuova - licenza d'uso.

- La licenza d'uso é rilasciata una volta compiuta con esito positivo l'ispezione sanatoria, la verifica della conformità delle opere seguite alla concessione edilizia, di adempimenti previsti dal 3° comma dell'art. 61 della L.R. 18/83 e ogni altro ulteriore accertamento che l'amministrazione ritenga necessario;

- la domanda di licenza d'uso deve essere corredata da una dichiarazione di conformità al presente regolamento rilasciata congiuntamente, ognuno per quanto di sua competenza, dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Ad essa deve allegarsi il rilevamento schematico degli impianti tecnologici della costruzione, i nulla osta e i verbali dei collaudi richiesti per la prevenzione degli incendi, per le strutture in conglomerato cementizio normale e precompresso, e metalliche nonché quelli prescritti da altre leggi e regolamenti;

- la licenza d'uso é rilasciata entro 60 giorni dalla presentazione della domanda corredata dagli allegati di cui sopra;

- la licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle autorità competenti, previste dalle norme in vigore.

Per le costruzioni per cui siano rispettivamente previsti, il Sindaco rilascerà l'autorizzazione soltanto dopo il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e dopo il collaudo delle opere in cemento armato.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro novanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti.

ART. 30

Mancata autorizzazione di abitabilità e di uso.

L'eventuale rifiuto del Sindaco di autorizzare che un edificio di nuova costruzione, o in parte rifatto o modificato, sia abitato ed utilizzato, dovrà essere motivato e dovrà essere a cura del medesimo notificato agli interessati entro trenta giorni dalla data del secondo sopralluogo di cui all'articolo precedente.

TITOLO II DISCIPLINA EDILIZIA

CAP. 1°

ART. 31

Altezze

L'altezza é misurata dalla distanza verticale della base della parete nel punto in cui questa fuoriesce dal terreno, o dal marciapiede o dalla strada, all'estradosso del cornicione sul filo della stessa.

Ove questa distanza sia variabile si definisce l'altezza media della parete il rapporto tra la superficie della parete stessa e la lunghezza orizzontale del tratto di parete considerato.

L'altezza media dell'edificio si calcola come media ponderata delle altezze medie delle varie pareti o rapporto tra le superfici complessive delle pareti e il perimetro dell'edificio ove tale rapporto risulti maggiore.

Si definisce "interpiano" la distanza verticale tra i piani di calpestio finiti.

ART. 32

Indice (o angolo) di visuale libera.

Si definisce indice di visuale libera il rapporto tra l'altezza della parete di un edificio prospiciente un confine privato riferito alla quota del confine e la distanza minima della parete dallo stesso confine. Tale rapporto non può essere superiore a 2 e comunque il profilo ottenuto sezionando l'edificio con un piano verticale perpendicolare al confine nel punto più vicino alla parete non dovrà superare la semiretta che con la retta orizzontale nello stesso punto di confine formi un angolo avente tangente 2.

ART. 33

Volumetria.

Il volume di un edificio viene calcolato mediante la sommatoria dei prodotti delle superfici al lordo dei muri perimetrali dei singoli piani per le altezze interpiano, del prodotto della superficie lorda del sottotetto¹ per la media delle altezze dello stesso piano e del prodotto della superficie lorda del piano seminterrato per la media delle altezze fuori terra fino all'estradosso del solaio di copertura dello stesso piano.

I vani scala sono esclusi fino alla superficie netta di 18 mq per piano dal computo del volume dell'edificio e saranno computati solo per la parte che eccede i 18 mq per ogni piano.

ART. 34

Distacchi minimi tra edifici.

I distacchi tra edifici dovranno essere tali da consentire che il profilo di ogni edificio, ottenuto sezionandolo con un piano verticale perpendicolare al confine, non superi la semiretta che con la retta orizzontale, passante alla quota del confine nel punto in cui questa incontra la parete dell'edificio prospiciente, forma un angolo avente tangente non superiore a 1.

Verso le strade pubbliche o aperte al pubblico transito il profilo di ogni edificio, ottenuto sezionandolo con un piano perpendicolare all'asse stradale, non dovrà superare la semiretta che con il piano stradale in corrispondenza del confine stradale sul lato opposto all'edificio, forma un angolo avente tangente non superiore a 1, anche se le aree adiacenti siano libere o gli edifici arretrati dal confine stradale.

I distacchi minimi tra pareti di edifici diversi indipendentemente dalla loro altezza con o senza interposta strada non possono essere inferiori a m 10, né essere inferiori all'altezza dell'edificio più alto.

Le norme vigenti di Piani Particolareggiati e di Piani di lottizzazione ove siano diverse dalle presenti norme regolamentari sono prevalenti e possono quindi modificarle, ampliandole o riducendole.

Prevalgono pure rispetto il presente articolo le norme sui distacchi previste dal D.M. 2-4-68 n° 1444; le successive modifiche ed integrazioni e quelle del P.R.G. relative alle singole zone ove impongono distacchi superiori.

Comunque i distacchi dai confini privati non potranno essere inferiori a m 5 salvo le maggiori distanze derivanti dal rispetto dell'art. 32 e dei commi precedenti.

ART. 35

Spazi interni degli edifici (corti e cortili)

¹ Relativa alle pareti del piano aventi altezza media non inferiore a m. 2,40. Tale altezza media va calcolata considerando il punto più alto del sottotetto e il punto ove lo stesso ha un minimo di altezza pari a m. 2,00.

Si definisce corte uno spazio delimitato per almeno 3/4 del suo perimetro da edifici o costruzioni, di dimensioni tali che la distanza di una finestra dalla parete opposta sia una volta e mezza almeno dell'altezza di questa parete, e di proprietà comune ed indivisa di pertinenza degli edifici che lo limitano.

Si definisce cortile uno spazio delimitato in tutto il suo perimetro o in parte da edifici.

L'area del cortile non potrà avere superficie inferiore ad 1/6 della superficie delle pareti che lo delimitano, ma quando per almeno un quinto del suo perimetro non sia delimitato da pareti, ma in contatto con strade o altri spazi aperti la superficie del cortile che potrà scendere ad 1/8 della superficie complessiva delle pareti che lo limitano. La normale libera davanti ad ogni finestra deve essere maggiore di mt 3.

I cortili dovranno essere sempre accessibili ai mezzi di soccorso dei VV. FF. (autoscale e autopompe) e per la raccolta delle immondizie.

La distanza minima tra le pareti opposte comunque finestrate non potrà essere inferiore alla media delle loro altezze.

La proiezione superficie al suolo di eventuali balconi a sbalzo sui cortili verrà detratta dal calcolo della superficie del cortile.

Cortili delle stesse dimensioni (o patio) possono consentirsi anche all'ultimo piano o attico di un edificio.

Le aree dei cortili potranno essere adibite a parcheggio. verso gli spazi interni non rispondenti ai requisiti di cui al presente articolo non potranno prospettare locali abitabili o essere aperte finestre. Quando la media delle lunghezze di pareti prospicienti di uno stesso edificio non sia superiore alla loro distanza l'altezza delle pareti finestrate potrà essere pari a 3/2 di tale distanza.

ART. 36

Cavedi e chiostrine

Quando nel riattare vecchi edifici non sia possibile provvedere altrimenti all'aerazione ed all'illuminazione dei locali interni, ed in circostanze speciali da apprezzarsi dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e l'Ufficiale Sanitario, potranno essere permessi i cavedi e chiostrine purché destinati a dare aria e luce alle scale, gabinetti, stanze da bagno, corridoi, ripostigli, dispense escluse ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni. Ogni cavedio o chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno ad un sedicesimo della somma delle superfici dei muri che lo limitano e il lato minimo non dovrà essere inferiore a m 4.

Alla base dovranno assicurarsi aperture per assicurare una ventilazione naturale nella chiostrina.

Negli edifici di nuova costruzione sono permessi le chiostrine soltanto se destinate a dare aria e luce agli ambienti di servizio di cui al precedente comma, nonché alle cucine in nicchia di superficie non superiore a mq 8 e la superficie minima non potrà essere inferiore a un decimo della somma delle superfici che le limitano.

I cavedi e le chiostrine devono essere aerati dal basso e direttamente dall'esterno attraverso apertura senza serramento della superficie minima di mq 1.

Dovranno essere facilmente accessibili per la raccolta immondizie. Non potranno ubicarsi nelle chiostrine aperture di canne fumarie, scarichi di combustione o aperture per l'aerazione di impianti termici.

Sia che i cavedi e le chiostrine raggiungano i piani interrati o che siano limitate ad una parte dei piani in elevazione agli effetti del calcolo delle superfici delle pareti, l'altezza sarà riferita sempre al piano terreno.

Sono vietate chiostrine e cavedi aventi lato minimo inferiore a

ART. 37

Indice di piantumazione

Indica la somma delle superfici delle sezioni in dm 2 al 1 m di altezza dei tronchi degli alberi che debbono essere messi a dimora in un area di 100 mq.

ART. 38

Superficie di verde naturale (o permeabile)

Indica la superficie minima, in rapporto alla superficie del lotto, che non deve essere interessata da manufatti o né al di sopra del suolo, né in profondità, in modo che possa essere un qualsiasi punto piantumata.

ART. 39

Autorimesse e parcheggi coperti

Gli edifici ad uso abitazione o promiscuo (abitazione ed ufficio) dovranno essere dotati di un posto macchina di 20 mq ogni 300 mc di volumi: quelli destinati esclusivamente ad ufficio dovranno avere un posto macchina di 20 mq ogni 200 mc di volume.

Per gli alberghi, i pensionati, le case albergo e simili, la dotazione sarà di un posto macchina ogni 3 letti; per magazzini ed i centri di vendita, di un posto macchina ogni 40 mq di superficie di vendita, per i locali di spettacolo e per i ristoranti, di un posto macchina rispettivamente ogni 10 posti a sedere o ogni 10 coperti.

Inoltre in tutte le zone industriali, nell'ambito di ciascuna proprietà, dovranno essere previste aree di parcheggio in ragione di un posto macchina ogni 10 addetti e, in ogni caso, non mai meno di 5 posti macchina.

Ogni altro edificio, infine, la cui destinazione comporti un notevole afflusso di pubblico, dovrà essere dotato di un adeguato parcheggio coperto o scoperto, le cui dimensioni saranno stabilite dal Sindaco sentito l'Ufficio Urbanistica e la Commissione Edilizia di volta in volta in relazione anche all'ubicazione dell'immobile e sempre non inferiori ai minimi di piano.

Ciascun posto macchina deve avere le dimensioni minime di metri 2,50 x 5 oltre gli spazi di manovra.

Sono fatte salve le ulteriori previsioni rientranti negli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quando i garage degli edifici residenziali siano costituiti da box ricavati nei piani seminterrati a condizione che vi sia un posto macchina agibile per ogni alloggio si potrà cumulare nella superficie dei garage anche la superficie delle rampe esterne ed interne ai fini del conteggio della superficie minima prevista dalle norme.

ART. 40

Apertura cave e movimenti di terreno

Quando da parte di una Ditta per l'esecuzione di una opera pubblica o privata si eseguono movimenti di terreno che comportino l'apertura di cave di prestito su aree private il Comune potrà rilasciare l'autorizzazione previo stipula di una convenzione dalla quale risulti l'impegno di ripristinare il terreno secondo le linee naturali preesistenti.

Quando l'apertura di cave determini una attività comunque connessa con attività aventi carattere di commerciale o connesse con processi produttivi per conglomerati cementizi o bituminosi l'Amministrazione, salvo il rispetto delle norme di legge regionali vigenti, potrà autorizzare l'apertura delle cave solo dopo la stipula di convenzione apposita per garantire la tutela dell'ambiente naturale.

In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia.

ART. 41

Norme generali sull'abbattimento delle barriere architettoniche

La progettazione delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni dovrà rispettare le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche approvate con D.P.R. 27/04/78 n. 384 pubblicato sulla G.U. n. 204 del 22/07/78 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 42

Manutenzione e aspetto aree scoperte

Le aree scoperte di pertinenza di edifici o libere dovranno essere sempre tenute in condizioni di decoro e di igiene ottimali con divieto assoluto di lasciarvi in deposito materiali di qualsiasi tipo rottami o mezzi e automezzi in stato di disuso anche apparente.

Qualora si riscontrino tali situazioni per la durata di almeno un mese, il Sindaco dovrà emettere nei confronti del proprietario ordinanza di rimozione dei materiali depositati sull'area e della sua ripulitura completa.

Qualora il proprietario non vi provveda nel termine prescritto, il Sindaco potrà incaricare o i cantonieri, o i netturbini o imprese private a dare esecuzione all'ordinanza ponendo la spesa a consuntivo a carico della Ditta inadempiente. In casi di particolare pregiudizio per il decoro e per l'igiene, potrà procedere ad emissione di ordinanza, di rimozione e ripulitura anche se lo stato di incuria dell'area si è protratto per periodi inferiori.

ART. 43

Estetica degli edifici

Gli edifici devono rispondere alle esigenze del decoro edilizio tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia delle linee, quanto per il decoro e la solidità dei materiali da impiegarsi nelle opere di rifiniture.

Non si possono eseguire sulle facciate delle case e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi ed ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere l'autorizzazione del Sindaco, il quale potrà anche esigere in determinati casi l'esecuzione di un campione sul fabbricato.

Ulteriori prescrizioni sui materiali da usare potranno essere previste da specifici piani di settore.

ART. 44

Omogeneità delle fronti dei fabbricati

Tutti gli interventi in edifici aventi caratteristiche architettoniche unitarie anche se suddivisi tra più proprietari, verranno autorizzati solo se estesi all'intero edificio e dovranno conservare l'omogeneità originaria.

ART. 45

Zoccolature e sporgenze su strade

Le zoccolature delle case a filo strada non potranno sporgere di oltre tre centimetri.

Le decorazioni degli edifici, qualora siano ad altezza inferiore a mt 4.00 dal suolo, non potranno sporgere sull'area stradale più di cm 3.

Lo zoccolo delle case non potrà mai occupare alcuna parte dell'area stradale.

Sui fronti di strade pubbliche (o private aperte al pubblico) sono consentiti i balconi, le pensiline, le gronde e le sporgenze in genere, aggettanti sul suolo pubblico o sullo spazio di arretramento obbligatorio, purché l'aggetto non sia superiore al 10% della larghezza stradale e con un massimo di mt 1,50 e sia posto a non meno di mt 4,20 di altezza, misurata fra l'intradosso e il suolo a filo della parete. Se la strada é munita di marciapiede, l'altezza minima consentita dovrà essere non inferiore a mt 3,50 (misurata fra l'intradosso e il marciapiede, a filo della parete) e l'aggetto, oltre a rispettare i limiti sopra indicati, dovrà essere arretrato di almeno cm 50 dal filo del marciapiede stesso.

ART. 46

Serramenti

Tutte le aperture di porte e negozi verso strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza; nel qual caso, dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni molestia e pericolo e sottostare ad apposita concessione comunale.

Anche le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano a sporgere all'esterno della strada.

E' vietata la ferratura, con semplice baionetta e piletta, delle griglie e dei controventi apribili all'esterno che devono invece venire fermati con ferro a collo d'oca, assicurati in occhioli fissati alla mazzetta dell'apertura.

Le finestre ai piani superiori che siano con parapetti di vetro e pavimento dovranno avere la parte inferiore idonea a sopportare una spinta di 150 Kg/mq anche su singoli elementi.

ART. 47

Contorni delle aperture

Le aperture dei negozi, le porte e finestre verso la pubblica via, anche per i fabbricati costruiti in arretramento della linea stradale, dovranno essere dotate di soglie e davanzali in pietra naturale, o artificiale o metallici o altri materiali funzionalmente adatti.

I davanzali delle finestre avranno l'altezza minima di mt 0,90 dal pavimento. I parapetti delle terrazze ai piani superiori al primo non potranno avere altezze inferiori a quelle previste dalle norme di sicurezza vigenti e comunque a mq 1,00 dal pavimento e oltre il V° piano dovranno avere altezza da terra di m 1,20.

ART. 48

Coperture

Le coperture degli edifici dovranno essere contenute entro falde piane aventi pendenza di 3/4 passanti per le linee che definiscono le quote superiori delle altezze.

Oltre queste falde potranno consentirsi gli extra corsa degli ascensori per la superficie strettamente necessaria, abbaini e cornici purché la loro superficie non sia superiore ad un ventesimo della superficie della falda, e i volumi tecnici (Circ. Min. 31/1/73 n. 2474).

ART. 49

Porticati e Gallerie e scale esterne

I porticati non saranno computati ai fini delle superfici utili o del volume quando siano al piano terra e almeno una metà del loro perimetro sia aperto verso gli spazi scoperti, dovranno avere altezza e larghezza interne nette non inferiori a m 3,5 salvo che non si tratti di case mono plurifamiliari.

Negli altri casi i porticati non saranno computati se almeno un quarto del loro perimetro sia aperto verso spazi scoperti e risulti con atto pubblico da trasciversi una destinazione ad uso pubblico.

Le gallerie aventi aperture non inferiori ad 1/5 del loro perimetro e site su almeno due lati diversi, aventi altezza interna non inferiore a m 3,5 e destinati ad uso condominiale non sono computabili per complessi non inferiori a 16 unità residenziali.

ART. 50

Tende sporgenti sullo spazio pubblico

Il Sindaco potrà concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico, con l'osservanza delle condizioni che riterrà di imporre nei singoli casi per evitare fastidio all'circolazione. L'apposizione di tende sarà soggetta a tassa di occupazione suolo pubblico e parere della C.E. e della Polizia Urbana per quanto di competenza.

Le tende non potranno essere installate non più basse di m 2,30 dal marciapiede.

Di regola le tende aggettanti al piano terreno sono proibite nelle strade prive di marciapiedi. Nelle strade con marciapiedi l'aggetto dovrà essere inferiore di almeno cm 50 alla larghezza del marciapiede stesso.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede; sono proibite le appendici verticali, anche in tela, o guarnizione di frangia che scendono al di sotto m 2,20.

Ove nulla osti nei rapporti della luce e della aerazione dei piani amezati, può essere rilasciata l'autorizzazione di porre tende verticali nel vano delle arcate o tra i colonnati dei portici. In tal caso le tende debbono essere uguali per materia, forma e colore e decorazione ed avere meccanismi per l'innalzamento e l'abbassamento conformi alle disposizioni che saranno impartite di volta in volta dal Sindaco, sentita la C.E.

ART. 51

Sistemazione di aree scoperte

Gli spazi circostanti gli edifici o tra essi compresi, dovranno essere sistemati e mantenuti decorosamente, possibilmente con sistemazione a verde che, verrà prescritta dalla C.E. che fisserà anche la piantumazione secondo i criteri di cui all'art. 16.

Le stesse disposizioni si applicano anche nel caso di aree non ancora fabbricate o per qualunque ragione non fabbricabili.

I cortili saranno rifiniti con pavimentazione di carattere permanente salvo valutazione di idoneità estetica da parte della Commissione Edilizia per quelli situati nel Centro Storico.

ART. 52

Recinzioni

Le recinzioni poste lungo le vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito debbono avere carattere decoroso, anche in relazione alla destinazione dell'area da recintare, ed intonato all'ambiente.

La suddetta prescrizione si applica anche alle recinzioni interne di giardini e di cortili visibili dalle vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito.

In corrispondenza degli incroci stradali le recinzioni e le sistemazioni a verde debbono essere realizzate in modo da lasciare la massima visibilità ai fini della sicurezza della circolazione veicolare.

Il Sindaco potrà imporre la recinzione delle aree fronteggianti vie o piazze pubbliche o aperte al pubblico transito, anche se non edificate e sentita la C.E. potrà prescrivere per ogni zona le caratteristiche e le altezze massime dei muri di cinta che non potranno mai superare la media delle altezze dei muri di cinta esistenti nel raggio di 100 metri attorno l'area da recingere.

Nelle aree edificate i muri di cinta non potranno superare l'altezza di m 1,50 quando vi siano pareti finestrate, a distanza inferiore a m 5 anche da un solo lato del confine.

Ai fini della sicurezza le recinzioni debbono rispondere anche a quanto prescritto dall'art. seguente.

ART. 53

Accessi carrabili

Le soglie degli accessi carrabili debbono evitare che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada, i cancelli debbono essere posti ad almeno mt 4 dal ciglio del marciapiede o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

Le richieste di accessi dovranno essere corredate delle necessarie autorizzazioni degli enti proprietari della strada che rimangono responsabili della rispondenza alle norme di legge e di sicurezza vigenti.

E' compito degli strumenti urbanistici generali esecutivi ed attuativi di dettare ulteriori norme e prescrizioni particolari per recinzioni e cancelli.

ART. 54

Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le pareti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

Qualora i rivestimenti o le tinte presentino un aspetto indecoroso per vetustà o incuria, il Sindaco ne ordinerà il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione. Particolari prescrizioni potranno essere imposte nel caso di fabbricati antichi o situati in strade o località di aspetto tipico sentita la C.E.

ART. 55

Rinvenimento di avanzi di pregio artistico o storico

Quando nel restaurare o modificare un edificio o nel fare scavi, si scoprissero avanzi di pregio artistico o storico, oltreché osservare le prescrizioni di legge, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venissero a conoscenza, dovrà darne avviso al Sindaco, il quale adotterà i provvedimenti stabiliti dalle norme vigenti o che siano richiesti dalla urgente necessità della conservazione delle cose scoperte.

ART. 56

Lapidi

Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati a ricordo e commemorazione di personaggi o di eventi storici, sono da ritenere inamovibili salvo consenso del Sindaco, sentita la C.E.

ART. 57

Iscrizione della data di costruzione degli edifici

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà prescrivere che sugli edifici di nuova costruzione e di notevole importanza, sia apposta una iscrizione recante la data di costruzione degli edifici stessi.

ART. 58

Apposizione di insegne e vetrinette

Le insegne o vetrinette non dovranno alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio. Le vetrinette dovranno, di regola, rimanere entro il perimetro dei vani con esclusione di ogni sporgenza sul suolo pubblico e saranno applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle insegne nonché del materiale che si vuole impiegare e della tinteggiatura, le stesse risultino contrarie al pubblico decoro.

Le insegne a bandiera possono essere consentite solo quando abbiano limitata sporgenza, rientrino, per quanto riguarda l'altezza dal suolo, nei limiti stabiliti per balconi e pensiline, non nuociano al decoro dell'ambiente.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo sono revocate quando le vetrinette e le insegne (semplici o luminose) non siano mantenute pulite ed in buono stato.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ravvisi l'opportunità, sentita la C.E.

Le domande di permesso per l'apposizione di insegne e simili dovranno essere corredate da un'adeguata documentazione fotografica, "in duplice esemplare", dell'edificio interessato, oltre che dai disegni di dettaglio in scala non minore di 1:20.

ART. 59

Tabelloni, Cartelli e oggetti di pubblicità

E' proibito, senza autorizzazione comunale collocare oggetti di qualsiasi genere sui fabbricati anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda corredata dai disegni e fotografie in duplice esemplare.

E' vietata l'esposizione di oggetti luminosi a scopo di pubblicità nonché l'affissione di cartelloni di pubblicità, di iscrizione, di pitture o simili sui prospetti e sui fianchi delle case prospicienti piazze monumentali e particolarmente sui muri e su decorazioni architettoniche di chiese, palazzi di carattere storico o artistico.

Per la pubblicità mediante tabelloni su pali entro terreni o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti, è necessaria l'autorizzazione del Sindaco che sarà accordata solo quando risulti accertata, in base a

presentazione di disegni e fotografie dell'ambiente in duplice esemplare, che il decoro della località non resti in alcun modo turbato.

Le insegne, i cartelli, le iscrizioni e gli oggetti di ogni specie esposti senza autorizzazione, ovvero senza l'osservanza delle norme contenute negli articoli precedenti, saranno rimossi d'Ufficio a spese dei proprietari dell'immobile, qualora questi, regolarmente diffidati, non vi provvedano nel termine prefissato.

ART. 60

Targhe per la denominazione di vie o piazze, numeri civici

Il Comune può apporre senza il consenso dei proprietari interessati, alle fronti dei fabbricati e costruzioni private di qualsiasi natura prospettanti le vie pubbliche:

- a) le targhe e le scritte per la denominazione delle piazze e delle vie;
- b) le targhette e le scritte per la numerazione delle case, le quali, quando occorra, dovranno essere rinnovate a spese dei proprietari;
- c) le piastrine ed i capisaldi per indicazioni altimetriche e di tracciamento;
- d) le cassette di comando dei semafori, le mensole, i ganci, i tubi, gli appoggi per fanali e lampade per la pubblica illuminazione e per i servizi pubblici in genere.

Tutte le spese occorrenti per la prima sistemazione sono a carico del Comune.

Nei casi però di riattamento o modificazione degli edifici, gli oneri relativi alla riapplicazione di quanto sopra sono a carico dei privati.

ART 61

Installazione di chioschi, edicole per rivendita giornali, distributori carburanti ed altri impianti fissi a installare in suoli pubblici.

Gli imèpianti da installare in suoli pubblici hanno il carattere di precarietà e devono essere rimossi in qualsiasi momento nella caso l'Amministrazione ne ravvisi la necessità per motivi di pubblico interesse.

L'occupazione è disposta con atto deliberativo della Giunta Comunale previo parere delle Commissioni Tecniche preposte, su aree già previste dal Piano Commerciale e dai Piani Attuativi o progetti di arredo urbano.

Per la durata delle occupazioni si fa riferimento alle vigenti leggi in materia; per i trasferimenti e sub-ingressi si rinvia a quanto previsto dal Piano Commerciale Comunale.

I titolari di provvedimenti di autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico ancorché scadute in base alla normativa regolamentare previgente, i quali abbiano installato manufatti, debbono provvedere entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente norma, qualora non siano in regola con le previsioni dei comma precedenti, a chiedere un nuovo provvedimento autorizzatorio.

ART. 62

Pavimentazione, illuminazione, manutenzione di portici, gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio.

I portici, le gallerie ed altri luoghi aperti al pubblico passaggio dovranno essere pavimentate con materiale riconosciuto idoneo dalla Autorità Comunale.

La manutenzione, l'illuminazione, la pulizia dei medesimi faranno carico ai proprietari, salvo la loro assunzione da parte del Comune, nell'ipotesi all'art. 40 comma 2° della L.U.

TITOLO III NORME IGIENICO EDILIZIE

CAP. 1° PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE

ART. 63

Salubrità

Non è concesso intraprendere nuove costruzioni e modifiche di edifici esistenti se non quando risultino soddisfatte tutte le condizioni che valgono a garantire la salubrità della progettata fabbrica, delle limitrofe e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente regolamento e del regolamento di igiene.

ART. 64

Locali di abitazione contro rilevati e terrapieni

Non sarà consentito costruire locali di abitazione o soggiorno temporaneo a ridosso di terrapieni se i muri d'ambito dei locali stessi e di terrapieni non sarà frapposta una intercapedine debitamente aerata della larghezza minima di m 2 alla base e se i locali avranno luce solo da questa intercapedine.

ART. 65

Misure contro i rumori

Negli edifici prevalentemente destinati a residenza in sede di progetto dovranno sempre essere verificate dai progettisti, condizioni tali che per i rumori interni dovrà sempre evitarsi la soglia dei 50 d b.

Qualora non risulti il rispetto di tali condizioni, i progetti dovranno essere adeguati a tali norme.

ART. 66

Contenimento consumi energetici

Per il contenimento dei consumi energetici si applicano le norme della legge 30/4/76 n° 373 e successive integrazioni e modifiche.

ART. 67

Isolamento e salubrità locali terranei

I locali dei P.T. o seminterrati quando non abbiano un piano sottostante e siano su vespai anche se aerati, non potranno essere, quando le murature perimetrali esistenti hanno spessore superiore ai 40 cm, destinati a residenza.

In casi di opere di manutenzione o trasformazioni potranno essere adibiti a uso residenziale solo se il pavimento verrà posto su un solaio, e in modo da ottenere una sottostante intercapedine ispezionabile che consenta anche la bonifica igienica dei muri oltre che del loro consolidamento.

ART. 68

Numero dei gabinetti

Ogni alloggio anche se costituito da un solo locale, deve avere un gabinetto dotato dei necessari apparecchi igienici con doccia, oltre al lavabo e al bidet ad acqua corrente.

Nei gabinetti supplementari é ammessa la sostituzione della vasca da bagno con doccia.

Nel reparto giorno, quando gli alloggi si articolano su due piani, é ammessa la formazione di gabinetti semplici dotati anche del solo lavabo. I locali destinati a dormitori per più persone o a convitti, educandati o collettività in genere, anche negli edifici esistenti, avranno almeno un gabinetto ogni dieci persone, separati per uomini e donne, con adeguato numero di bagni, docce e lavabi.

Per ogni negozio é obbligatorio l'impianto di almeno un gabinetto che non dovrà essere di uso promiscuo con le abitazioni.

I teatri e gli altri luoghi destinati a pubblici spettacoli o divertimenti o a riunioni numerose, anche se già esistenti, saranno provvisti di gabinetti ed orinatoi in quantità sufficiente, forniti di lavabi per uso del pubblico, separati per uomini e donne.

I sopraddetti vani per servizi igienici, dovranno essere ricavati nell'interno di fabbricati, restando escluso che possano sporgere dai muri.

I gabinetti e tutti i servizi igienici dovranno essere conformi in materia di igiene alla disposizioni che verranno disposte dall'Ufficio Sanitario competente.

ART. 69

Vasi dei gabinetti - colonne di scarico

Tutti i vasi dei gabinetti e gli orinatoi dovranno essere forniti di chiusura idraulica e saranno dotati di apparecchi a cacciata d'acqua in quantità sufficiente.

Le colonne di scarico dovranno essere collegate ad ogni piano con tubazioni dell'aerazione secondaria, di diametro interno non inferiore a cm 4, prolungate fin sopra la copertura dell'edificio.

ART. 70

Acqua e scarichi d'acqua

Nella cucina di ogni alloggio, anche se costituito da un solo locale deve essere collocato un lavandino. Ogni acquaio ed ogni altro apparecchio per l'evacuazione di acqua deve avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica.

In particolare dovrà essere assicurata comunque la erogazione di acqua ai piani superiori.

ART. 71

Raccolta delle immondizie

Le spazzature domestiche e gli altri rifiuti organici delle case di abitazione, esercizi pubblici, laboratori, ecc. devono essere raccolti.

Di norma i contenitori saranno collocati al piano terra in apposito locale, che potrà essere ricavato nel fabbricato o all'esterno di esso. Il locale, accessibile direttamente dall'esterno e facilmente con corridoi o rampe, sarà provvisto di esalatore fuoriuscente dal tetto, sufficientemente aerato di dimensioni tali che siano agevolmente consentite le necessarie manovre di carico, di asportazione dei contenitori e di pulizia dell'ambiente.

Le pareti dovranno essere rivestite con piastrelle in ceramica chiare o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili, almeno per un'altezza di mt 1,50 dal pavimento; il pavimento dovrà essere liscio e reso impermeabile con opportuni scarichi sifonati e pendenze per il lavaggio.

Detto locale dovrà essere dotato di lavabo con rubinetto ad acqua corrente. In ogni caso le immondizie non dovranno essere sparse sul suolo del locale.

CAP. 2° REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

ART. 72

Illuminazione ed aerazione dei locali

Tutti i locali di nuova costruzione destinati ad abitazione devono ricevere abbondante luce ed aria direttamente dalle strade o dai cortili.

Nelle nuove costruzioni la superficie netta illuminante le finestre, deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque non sarà inferiore a 1/5 della superficie del locale se al piano terreno, a 1/6 se a piani superiori o, quando vi sia una sola apertura di finestra, questa non avrà di regola una superficie minore di mq 1,50.

I locali di servizio potranno ricevere aria e luce anche da cavedi o da chiostrine, quando ricorrano le condizioni di cui all'art. 47 ed in particolari casi potranno essere aerati da canne di aerazione, sempre che sia assicurato un adeguato ricambio.

Nei locali sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ART. 73

Locali con impianti aria condizionata

Di volta in volta, in relazione a particolari destinazioni degli edifici, potrà ammettersi che alle esigenze igieniche connesse con l'aerazione e l'illuminazione si provveda con impianti di condizionamento di aria, di ventilazione, di illuminazione, salvo accertamento delle caratteristiche tecniche funzionali.

ART. 74

Locali a piano terreno

I locali posti a piano terreno possono essere adibiti ad abitazione solo se rispetteranno le condizioni igieniche di illuminazione e di aerazione naturali idonee al soggiorno anche in caso di occupazione per limitati periodi di tempo e comunque conformi alle norme vigenti.

I locali destinati a negozio dovranno avere un'altezza minima di mt 3,50 ed essere dotati di un locale "retro" o altro ambiente idoneo per deposito.

Sono ammessi anche i soppalchi purché la superficie degli stessi non sia superiore ad 1/3 della superficie libera e l'altezza del negozio non sia inferiore a mt 4,50.

ART. 75

Altezza dei locali di abitazione

I locali di abitazione e delle stanze da bagno dovranno avere un'altezza minima di mt 2,70 netti sia per il piano terra che per tutti gli altri piani salvo diverse disposizioni di legge e sempre che siano rispettati i rapporti di illuminazione ed aerazione naturali, le distanze delle pareti finestrate dagli edifici e la visuali libere previste dalle norme vigenti.

ART. 76

Altezza dei corridoi, disimpegni, gabinetti e ripostigli

I corridoi, i disimpegni in genere, i gabinetti ed i ripostigli, purché muniti di ventilazione meccanica che garantisca un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi dovranno avere un'altezza minima di mt 2,60 netti per il piano terreno e di mt 2,40 netti per tutti gli altri piani.

ART. 77

Cucine

Nelle cucine le pareti, almeno in corrispondenza dell'acquaio e dei fornelli e per un'altezza non inferiore a mt 1,50 dal pavimento, dovranno essere rivestite in piastrelle con margine laterale di almeno cm 15; l'eventuali rimanenti porzioni devono essere rivestite di idoneo materiale lavabile. Il pavimento dovrà essere realizzato con materiale impermeabile e lavabile.

I prodotti gassosi della combustione ed i fumi dovranno essere eliminati dall'ambiente mediante cappe con apposita canna fumaria, mediante aspiratori meccanici, o altri sistemi idonei allo scopo che saranno periodicamente soggetti a visita di ispezione per accertarne la funzionalità.

Quando vi sia ubicata una caldaia per il riscaldamento dovranno essere previste almeno due canne di aerazione diretta della cucina dall'esterno.

ART. 78

Gabinetti

La superficie dei gabinetti non deve essere inferiore a mq 2,0 con il lato minimo di mt 0,80 qualora si tratti di gabinetti annessi a negozi o locali con destinazione affine; a mq 2,00 con il lato minimo di mt 1 qualora si tratti di gabinetti annessi a unità abitative.

Il pavimento deve essere in materiale facilmente lavabile, non assorbente.

Le pareti devono essere rivestite con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili almeno per un'altezza di mt 1,50 dal pavimento; le rimanenti parti ed il soffitto saranno in intonaco civile o altri materiali non impermeabili.

I gabinetti devono ricevere arie e luce direttamente dall'esterno a mezzo di finestre o lucernari di superficie non inferiore a 1/8 della superficie del locale se prospettanti su cortili o spazi pubblici e di almeno mq 0,80 se prospettanti su cavedi; non devono inoltre comunicare direttamente con cucine.

Negli edifici destinati esclusivamente ad uffici e studi professionali, commerciali e simili, si potrà ammettere che i gabinetti siano aerati mediante canne di ventilazione a tiraggio naturale o artificiale purché le stesse assicurino un ricambio di quattro volumi/ora d'aria. Tale facoltà é estesa anche al secondo gabinetto a servizio di locali di abitazione. Le canne di ventilazione dovranno essere superiormente aperte e comunicare in basso, se a ventilazione naturale, con spazi aperti.

I gabinetti situati in stabili destinati ad abitazione collettiva quali alberghi, pensioni, ospedali, cliniche, collegi, ecc. e di gabinetti di negozi, uffici, studi, magazzini, locali di pubblico spettacolo situati in qualunque tipo di edificio, potranno essere ventilati da canna di aspirazione invece che da cortili, chiostrine o cavedi.

Il dimensionamento delle canne e le caratteristiche degli aspiratori meccanici devono essere calcolati in modo che negli ambienti da ventilare si ottengano almeno quattro ricambi d'aria ogni ora.

ART. 79

Scale e ascensori

Le scale, escluse quelle di servizio, devono avere una larghezza minima di mt 1 per uso abitazione fino al IV piano e di mt 1,10 per edifici aventi un numero superiore di piani con altra destinazione con un ripiano intermedio di sosta per ogni piano.

Tutte le scale devono essere sufficientemente aerate ed illuminate dall'esterno con serramenti apribili.

Per le scale che servono due soli piani oltre il terreno, é ammessa l'aerazione ed illuminazione dall'alto mediante lucernario agevolmente apribile, di superficie non inferiore alla metà della superficie del vano scala.

Possono prendere luce ed aria dalla gabbie delle scale soltanto gli ingressi, i corridoi ed i passaggi.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive delle scale e dei vani per ascensore e montacarichi, devono essere osservate le particolari prescrizioni di cui agli artt. 130 e 131 del presente regolamento.

ART. 80

Corridoi e disimpegni

I corridoi ed i disimpegni devono avere una adeguata possibilità di aerazione e riscontro d'aria ed essere di larghezza non inferiore ai mt 1,10 con opportuno ampliamento in corrispondenza dell'ingresso, qualora il corridoio sia della larghezza minima.

ART. 81

Cantinati

I cantinati dovranno avere una altezza minima di mt 2,00 sotto le strutture portanti. Dovranno essere adeguatamente illuminati ed aerati con porte parzialmente provviste di graticciate e pavimento in cemento almeno fratazzato su sottofondo di ciotoloni.

ART. 82 Seminterrati

I seminterrati in genere non sono abitabili. In via eccezionale, validamente motivata, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà concederne l'uso parziale e solo per soggiorno diurno.

Detti locali devono sporgere dal suolo almeno per un terzo della loro altezza, essere ben ventilati ed illuminati direttamente, ed avere altezza minima interna di mt 3,00.

Oltre al pavimento, che dovrà rispondere alle norme di cui all'art. 82 i muri perimetrali dovranno essere isolati dal terreno con una conveniente intercapedine e con modalità atte a garantire la non infiltrazione di umidità nei locali. Per le intercapedini che interessano il suolo pubblico la occupazione potrà autorizzarsi solo in relazione alle esigenze dei pubblici servizi.

La superficie netta delle finestre dei locali seminterrati dovrà essere pari ad un sesto della superficie del pavimento dei locali stessi.

ART. 83 Sottotetti

I sottotetti saranno di massima adibiti a locali al servizio delle abitazioni.

Potranno essere resi abitabili, sentito l'Ufficiale Sanitario a la Commissione Edilizia purché siano forniti di adeguati servizi, abbiano una cubatura minima di mc 20 per stanze ed abbiano fra il piano del pavimento ed il soffitto un'altezza non minore di mt 2,00 e purché l'altezza media non sia inferiore a mt 2,40. Quando un tratto della volta di almeno mq 9,00 é orizzontale e distante mt 2,70 dal pavimento, non sarà tenuto conto dell'altezza media, fermo restando l'altezza minima di 2,00 m.

Il rapporto aeroilluminante non dovrà essere inferiore a 1/10.

I sottotetti abitabili dovranno avere l'accesso a mezzo di scale normali, essere muniti di solaio contro soffitto con camera d'aria alta non meno di cm 20 o altro sistema idoneo e rispettare le prescrizioni e norme di legge vigenti in materia di isolamento termico.

Qualora la copertura sia a terrazza, sotto lo strato impermeabilizzante dovrà porsi un conveniente substrato coibente.

CAP. III COSTRUZIONI AVENTI PARTICOLARI DESTINAZIONI

ART. 84 Convitti, ospizi e alberghi

I convitti, gli ospizi, i conventi ed in genere tutti gli edifici destinati alla convivenza continua di molte persone, dovranno soddisfare a tutte le condizioni richieste dal presente regolamento per le case adibite ad abitazione e dovranno avere locali appositi per dormitori, per infermerie, per camere d'isolamento, per gabinetti, docce e bagni e per la preparazione e cucinatura delle vivande proporzionalmente al numero dei conviventi, nonché quelle previste da norme di legge in materia vigenti che sono prevalenti su quelle del presente regolamento.

Negli alberghi e locande il volume d'aria assegnato a ciascun letto non sarà inferiore a mc 20.

ART. 85 Magazzini e depositi

Per i magazzini ed i depositi di derrate o di prodotti pericolosi e molesti per l'esalazione si applicano le norme di legge vigenti.

ART. 86 Locali per lavaggio automezzi

I locali che servono anche per il lavaggio di automezzi devono avere il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m 3,00 dal pavimento, rivestiti con piastrelle in ceramica o con materiali altrettanto impermeabili e facilmente lavabili e devono essere provvisti di scoli per le acque di lavaggio.

ART. 87 Fumaioli e ciminiere

Salvo speciali autorizzazioni che il Sindaco potrà dare, su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario e tenendo conto della natura dell'impianto, le ciminiere devono avere, ai confini della proprietà su cui sorgono, una distanza non inferiore a m 10 e un'altezza di almeno m 5 superiore al limite massimo di altezza raggiungibile nella zona e in quelle finitime; é inoltre obbligatoria la installazione di impianto di depurazione in relazione alla quantità del materiale combusto.

Comunque deve essere assicurato con mezzi idonei che il fumo e le scorie non producano disturbi al vicinato.

ART. 88

Locali di abitazioni rurali

Per i locali di abitazione in nuove costruzioni rurali e per quelli da ricavarsi in costruzioni già esistenti, valgono le norme di carattere igienico previsto per ogni altra costruzione.

TITOLO IV LOTTIZZAZIONE DI AREE

CAP. 1°

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

ART. 89

Domanda di lottizzazione e documenti a corredo

Il P.R.G. indica zone da assoggettare a lottizzazione convenzionata.

La domanda di autorizzazione alla lottizzazione, in quadruplicato esemplare di cui uno in bollo, deve essere presentata alla Ripartizione Urbanistica, indirizzata al Sindaco e sottoscritta dal proprietario o da chi ha la responsabilità giuridica delle aree interessate.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

I piani devono indicare:

- l'inquadramento nello strumento urbanistico generale;
- la delimitazione del piano;
- le aree di cessione per urbanizzazione primaria e secondaria su estratto catastale;
- gli edifici esistenti ed in progetto, nonché le aree per le attrezzature di interesse pubblico ed i beni da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
- la rete viaria carrabile e pedonale, gli spazi di sosta e di parcheggio, con la precisazione dei principali dati plano-altimetrici e degli allacciamenti alla viabilità urbana;
- la progettazione di massima per la realizzazione o l'adeguamento delle reti fognante, idrica, telefonica, del gas, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria all'insediamento;
- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauro, a risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia;
- le norme tecniche di esecuzione e le eventuali prescrizioni speciali;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del piano.

I P.L. devono inoltre contenere la specificazione della suddivisione delle aree in lotti, la loro destinazione d'uso, la documentazione comprovante il titolo di proprietà delle aree interessate e la perizia geologica che dovrà essere dal Comune trasmessa al Genio Civile per il Nulla Osta di competenza ai sensi della legge sismica vigente.

Il piano deve essere presentato con i seguenti elaborati:

- 1) - Planimetrie dello stato di fatto di inquadramento urbanistico, dell'area e del progetto, con indicazioni delle proprietà confinanti; quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti; manufatti, impianti (canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti), altri dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona.
- 2) - Estratto autentico di mappa ed eventuali tipi di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 3 mesi, con tutte le proprietà interessate dal Piano e con specificazione delle eventuali rettifiche dei confini di proprietà, compensazione tra le stesse, indicazione planimetrica delle proprietà da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle proprietà da vincolare - Piano Particellare di esproprio - o da cedere al Comune nel caso di P. di L.
- 3) - Elementi costituenti il progetto urbanistico - Contenuti:

- Delimitazione dell'ambito d'intervento, con l'altimetria;
- Rete stradale interna, con le sezioni trasversali, i profili longitudinali e gli allacciamenti alla rete urbana;
- Zone destinate a parcheggi;
- Precisazione delle principali quote di progetto e degli eventuali allineamenti;
- Delimitazione delle aree destinate ad edifici o impianti pubblici o di interesse collettivo e indicazione dei beni soggetti o da assoggettare a speciali vincoli o servitù;
- Delimitazione delle aree destinate alla normale edificazione e, più specificamente, dei lotto edificabili, con riferimenti particolari alla tipologia edilizia, alla destinazione degli edifici ed alla loro definizione volumetrica, ai perimetri regolatori, intesi come involucro massimo dei volumi; altezze max, profondità max lunghezza max; allineamenti degli edifici (fili fissi rispetto a capisaldi prefissati; asse stradale del marciapiede, ecc), localizzazione verde privato e delle alberature, individuazione dei comparti di attuazione unitaria (suddivisione eventuale dell'intervento in più comparti da studiare progettare unitariamente);
- Abaco dei tipi edilizi comprendente la indicazione grafica delle varie tipologie edilizie e le dimensioni di massimo ingombro di ciascuna di esse; lunghezza max, profondità max, altezza max, eventuali inclinate, ecc.; schema delle tipologie edilizie, rappresentabili mediante l'individuazione di cellule abitative nell'interno delle dimensioni di massimo ingombro; profili e sezioni;
- Delimitazione delle aree e gli schemi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, fognature, acquedotti, rete di illuminazione pubblica, rete per la distribuzione di energia elettrica e del gas per uso domestico, rete telefonica) e secondarie, con particolare riferimento a quanto stabilito dai nn. 1 e 2 del 5° comma, all'art. 28 L.U. 1150/42, come modificata in caso di lottizzazione.

4) - Elaborati specifici

- a) parcellario catastale dei terreni inclusi nel P.L., con l'elenco dei proprietari interessati, corredato dagli atti comprovanti la proprietà in caso di lottizzazione;
- b) rilievo planimetrico ed altimetrico dell'ambito oggetto del Piano in scala adeguata (1:1.000 - 1:500), con l'indicazione dei capisaldi di riferimento e di orientamento;
- c) tavola sinottica e normativa di attuazione del Piano;
- d) tavola numerica degli elementi e parametri urbanistici ed edilizi;
- e) tavola di inquadramento del Piano nello strumento urbanistico generale di riferimento;
- f) relazione illustrativa, contenente anche riferimenti circa le caratteristiche della progettazione, dei criteri seguiti nella composizione urbanistica tipologica delle costruzioni, destinazioni, funzionalità, congruità e distribuzione dei servizi, delle attrezzature, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel dimensionamento, nella individuazione delle modalità di raccordo dei servizi, dei parametri di utilizzazione di verifica delle conformità allo strumento urbanistico generale di riferimento;
- g) schema di convenzione, in conformità alle disposizioni vigenti ed alle peculiari caratteristiche dell'intervento attuativo, in caso di lottizzazione.

Questo indispensabile documento deve, in particolare:

- 1 - corrispondere a fare esatto riferimento alle norme di attuazione e alle planimetrie del P. di L. riferite ai terreni interessati, agli allegati e alle norme tecniche di esecuzione del Piano Attuativo con l'indicazione delle destinazioni d'uso, degli indici e delle cubature;
- 2 - contenere le disposizioni circa gli impegni dei lottizzanti alla cessione delle aree, alla realizzazione a loro cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero in alternativa al pagamento del loro costo, se eseguite dal Comune, integrativo e aggiuntive degli oneri, di cui alla legge 10/1977, alla realizzazione o pagamento delle opere di urbanizzazione secondaria, alla modalità di cessione e manutenzione ordinaria e straordinaria di opere ed impianti;
- 3 - spese per l'espletamento del controllo e collaudo dei lavori da versare al Comune all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;
- 4 - impegni in ordine ai termini di esecuzione e concessione delle opere, costruzioni ed impianti di urbanizzazione secondaria;
- 5 - impegno ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti, a qualsiasi titolo, tutte le clausole della convenzione che devono essere approvate dall'acquirente (art. 134 c.c.);
- 6 - garanzie in favore del Comune al rispetto di tutte le clausole della lottizzazione, in caso di inadempienza dei lottizzanti;
- 7 - fidejussione corrispondente al costo complessivo delle opere a carico dei lottizzanti, elencate e specificate in convenzione da integrare per adeguamenti all'aumento dei costi e da scomputare gradualmente e progressivamente all'entità delle opere eseguite;

- 8 - disciplina dei rapporti con i proprietari che si convenzionano con il Comune, anche a norma della L. 10/1977 e della deliberazione del C.R. n. 130/4 del 4 Ottobre 1978 e successive modifiche ed integrazioni;
- 9 - indicazione del collegio arbitrale a cui ricorrere per le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla convenzione e del Foro competente per il territorio;
- 10 - spese degli oneri tributari, di trascrizione nei registri immobiliari, degli atti di concessione da imputare a carico dei lottizzanti o loro successori o aventi causa;
- 11 - nomina di un unico rappresentante dei lottizzanti per i rapporti con il Comune.

Per i piani di lottizzazione che riguardano complessi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo la convenzione potrà non prevedere l'obbligo di cessioni parziali o totali delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria indicate dalla L.R. 24.1.80 n.8.

ART. 90

Prescrizione per le strade private e di lottizzazione

Le strade private, di lottizzazione, avranno una carreggiata di larghezza non inferiore a m 7, oltre i marciapiedi.

ART. 91

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni, salvo i termini del Programma di attuazione triennale del P.R.G..

ART. 92

Opere di urbanizzazione e di allaccio a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzione. Controlli

Delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere presentati dopo l'autorizzazione della lottizzazione da parte di tutti gli organi competenti specifici progetti esecutivi consistenti in:

- 1) progetto delle strade di lottizzazione composto dei seguenti elaborati:
 - a) relazione tecnica;
 - b) profili longitudinali 1:1.000;
 - c) sezioni trasversali 1:100;
 - d) particolari delle opere di canalizzazione e raccolta acque piovane e quanto altro occorre per illustrare il progetto in scala opportuna;
 - e) calcoli statici delle eventuali opere d'arte;
- 2) progetto delle fognature composto dei seguenti elaborati:
 - a) relazione tecnica con calcoli idraulici;
 - b) tracciato planimetrico e altimetrico delle fognature, con indicazioni degli allacci alle fognature comunali esistenti in scala 1:200; e planimetria generale 1:1.000 o 1:500 quotata.
 - c) sezioni in scala opportuna;
- 3) progetto della rete idrica composta dai seguenti elaborati:
 - a) relazione tecnica;
 - b) planimetria in scala 1:500 con indicazione dei diametri, dei tracciati delle tubazioni ed i pozzetti di manovra eventuali;
 - c) profilo delle condutture, con indicazione del sistema di scarico delle acque nelle fognature;
- 4) progetto dell'impianto di illuminazione composto dei seguenti elaborati:
 - a) relazione tecnica illustrante le caratteristiche dell'impianto, la potenza di ciascuna lampada e le caratteristiche delle armature e delle varie apparecchiature;
 - b) planimetria, in scala 1:500, con il tracciato delle linee elettriche, la sezione dei cavi, l'ubicazione dei centri luminosi e quella dei comandi e di ogni eventuale apparecchiatura;
 - c) disegno e descrizione delle armature e dei sostegni impiegati.

ART. 93

Penalità e inadempienza a carico del lottizzante

Nel caso di inadempienza da parte del lottizzante nella esecuzione delle cessioni o delle opere previste in progetto l'Amministrazione applicherà le penali previste dalla convenzione e dalle leggi vigenti.

ART. 94

La cauzione potrà essere svincolata al collaudo di tutte le opere previste nella convenzione. Nel caso di collaudi in corso d'opera ove previsto dalla convenzione saranno ammessi svincoli parziali. Nel caso di inadempienza e qualora per revisione prezzi l'importo del deposito cauzionale o della polizza fideiussoria non risultino sufficienti alla esecuzione d'ufficio delle opere non completate lottizzante o perché non collaudate l'Amministrazione si riserva di far integrare l'importo cauzionale.

ART. 95

Concessioni edilizie nella lottizzazione

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel presente Regolamento e il rilascio é comunque nell'ambito dei singoli lotti é subordinato al contemporaneo inizio delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi e nell'apertura delle rete viaria della lottizzazione con la definizione concreta ed effettiva sul terreno dei piani e quote stradali.

ART. 96

Complicazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

Ai sensi del penultimo capoverso dell'art. 28 della legge 17/8/42 n° 1150 e successive modifiche e integrazioni, il Comune potrà invitare i proprietari a presentare un piano di lottizzazione secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti e stabilendo termini per la presentazione del piano. Decorso tale termine l'Amministrazione potrà procedere alla complicazione d'Ufficio avvalendosi delle norme di legge per l'attuazione del programma poliennale approvato dal Consiglio Comunale, in conformità della legislazione vigente.

TITOLO V

STABILITA' E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

CAP. 1°

PREVENZIONI DEI PERICOLI D'INCENDIO

ART. 97

Progetti da sottoporre a preventiva approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco

I progetti di nuove costruzioni o di modifiche di quelle già esistenti debbono essere preventivamente approvati dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, il quale procederà al collaudo delle relative opere in conformità delle norme di legge vigenti ed al rilascio dei relativi collaudi prima delle licenze di esercizio quando le costruzioni stesse rientrino nelle seguenti categorie:

- a) alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, case albergo, grandi magazzini di vendita di esposizione ed edifici in genere desinati a collettività o frequentati dal pubblico, qualunque sia la loro altezza;
- b) autorimesse pubbliche;
- c) autorimesse private quando superino il numero di nove nel complesso edilizio;
- d) costruzioni industriali e commerciali, laboratori, depositi e magazzini in genere;
- e) edifici con impianto di riscaldamento centralizzato;
- f) copertura di cortili;
- g) recinzione di fabbricati con unità immobiliari al di sopra del secondo piano.

ART. 98

Muri tagliafuoco

Per muro tagliafuoco si intende un muro continuo, senza aperture, di spessore non inferiore a cm 25 se in muratura di mattoni pieni o a cm 15 se in calcestruzzo armato, che suddivide un edificio o separa edifici tra loro per impedire l'estendersi di un incendio.

Esso deve elevarsi dal piano di fondazione, attraverso tutti i piani, sino alla sommità dell'edificio; deve interrompere la continuità di qualunque struttura non resistente al fuoco e tagliare il tetto (gronda compresa) superandolo di almeno cm 60 qualora fosse costituito di strutture combustibili.

I fabbricati contigui debbono essere separati da muri tagliafuoco.

Se i fabbricati sono di differenze altezza, il muro tagliafuoco deve superare di almeno cm 60 il fabbricato più basso, quando la differenza di altezza é inferiore a tale limite; se la differenza é superiore, il muro di divisione deve essere costruito in modo da proteggere con uno spessore di almeno cm 15 di materiale resistente al fuoco tutte le eventuali parti in legno dell'edificio più elevato.

ART. 99

Solai resistenti al fuoco

Per solaio resistente al fuoco si intende una soletta continua senza aperture, di cemento armato pieno, dello spessore minimo di cm 15. In via eccezionale, sentito il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, la struttura può essere alleggerita con elementi di laterizio, purché il ferro costituente l'armatura resti protetto da uno spessore minimo di cm 4 di calcestruzzo e nella parte superiore vi sia una caldana continua di almeno cm 5 di spessore.

ART. 100

Abbaini

Gli abbaini dei locali abitati o abitabili debbono avere le pareti incombustibili o rivestite da strato resistente al fuoco ed essere distanti non meno di m 3 da muri tagliafuoco.

ART. 101

Accessi al tetto

Ogni fabbricato deve essere munito di comodi accessi al tetto in numero di uno almeno per ogni tratto di m 30 o per ogni tratto inferiore a m 30 ma compreso fra due successivi muri tagliafuoco.

ART. 102

Gronde

Le gronde debbono essere di materiale incombustibile e preferibilmente resistente al fuoco. Si potranno ammettere eccezioni nel caso di costruzioni isolate, purché le strutture siano ignifugate.

ART. 103

Locali sotterranei

I locali sotterranei in tutto od in parte, anche a più piani, debbono essere aerati attraverso aperture comunicanti direttamente con l'esterno, anche a mezzo di intercapedini.

La superficie di tali aperture di aerazione deve essere pari ad almeno 1/10 di quella del locale interessato. Dette aperture debbono essere distribuite in modo tale che nessun punto del locale disti da esse.

I locali sotterranei non sono abitabili né usabili per attività di lavoro.

Art. 103 bis (nel 2006)

Destinazione artigianale dei locali seminterrati e/o interrati ubicati nel centro storico

Nei locali seminterrati e/o interrati, di antica costruzione, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore della legge urbanistica n. 1150/42, ubicati all'interno del centro storico, in deroga a quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio Comunale, sono consentiti interventi di recupero finalizzati alla destinazione d'uso artigianale, previa acquisizione dei pareri favorevoli delle Autorità preposte in materia di prevenzione igienico sanitaria e di sicurezza (ASL, VV.F. ecc.).

ART. 104

Intercapedini

Le intercapedini debbono spingersi almeno a cm 20 sotto la quota del pavimento più basso e debbono avere la larghezza minima di ml 1,20 se sono al servizio di un solo piano interrato e di ml 1,30 se al servizio di più piani. In caso di occupazione di suolo pubblico esse debbono essere contenute nella larghezza del marciapiede, ferme restando le dimensioni predette.

In funzione della destinazione dei locali che si affacciano sulla stessa intercapedine, quest'ultima dovrà essere sezionata con setti trasversali in muratura di mattoni pieni dello spessore di cm 25, secondo le prescrizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Nel calcolo del muro di sostegno del corpo stradale deve essere tenuto conto di un sovraccarico accidentale di Kg/mq 2.000, senza contare sulla collaborazione degli eventuali setti.

Le intercapedini debbono avere pareti e fondo finiti con intonaco di malta di cemento lisciata; il proprietario è inoltre tenuto a mantenerle sgombre ed accuratamente pulite.

E' consentito il passaggio di cavi e tubazioni relativi a servizi pubblici sotterranei e qualora le intercapedini insistano sul suolo pubblico, il Comune ha la facoltà di imporre tali passaggi anche se non interessano il concessionario.

La copertura dovrà essere realizzata con materiale e strutture che diano sufficiente garanzia per la resistenza e l'usura; se assoggettate al pubblico transito deve resistere ad un carico di kg/mq 1.000. Detta

copertura dovrà essere costituita da almeno il 60% da idoneo grigliato, uniformemente distribuito, che presenti una superficie libera, tra le barre metalliche, non inferiore ad un terzo della superficie totale in pianta dell'intercapedine, avendo cura che il vuoto tra barra e barra non sia superiore a 12 mm.

Per l'accesso all'intercapedine debbono essere predisposte griglie mobili aventi il lato minore non inferiore a cm 60, nel numero e secondo le disposizioni del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

ART. 105

Gallerie e portici

Le gallerie debbono essere permanentemente aerate mediante idonei lucernari od ampie finestre senza serramento ricavate nella parte alta, a quota superiore alla aperture dei locali che vi prospettano.

I portici dovranno essere idonei a un sovraccarico di 1.000 Kg/mq.

Le porte e le finestre di locali, ed in particolare di magazzini e negozi, aperte verso gallerie e portici, debbono avere superiormente una veletta in muratura di idonea resistenza al fuoco con intradosso più basso di almeno m 0,60 rispetto all'intradosso del solaio di copertura delle gallerie e degli architravi dei portici.

ART. 106

Corpi di fabbrica ed unità immobiliari non prospicienti sulla pubblica via

Quando un edificio ha unità immobiliari al di sopra del secondo piano (considerato dalla quota del cortile sul quale l'unità prospetta), non accessibili dalla pubblica via a mezzo di scale aeree autocarrate e non servite da scale a prova di fumo, deve essere previsto un passaggio carraio ai cortili interni avente dimensioni che consentano l'agevole passaggio dei mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco, non inferiori di larghezza a m 3 ed in altezza a m 3,60.

Tali passaggi carrai ed i cortili debbono essere calcolati in modo da sostenere un carico di q.li 60 concentrato su una ruota. La pendenza delle rampe di accesso non può essere superiore al 10%.

I cortili interni debbono avere dimensioni tali da consentire, senza l'ausilio di convenzioni con le proprietà adiacenti, l'entrata e la manovra delle scale autocarrate dei Vigili del Fuoco, per poter raggiungere almeno una finestra di ogni unità immobiliare.

ART. 107

Locali, serbatoi e dispositivi accessori per impianti termici ad olio combustibile o a gasolio

Nella progettazione, nella installazione e nell'esercizio d'impianti termici funzionanti ad olio combustibile o a gasolio e dei locali ad essi destinati debbono essere osservate le disposizioni riguardanti i "provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico" emanate con la Legge 13 Luglio 1966 n° 615 (G.U. n. 201 del 13 Agosto 1966) e con il relativo regolamento di esecuzione di cui al D.P.R. n° 1391 del 22 Dicembre 1970 (G.U. dell'8 Marzo 1971) nonché con eventuali futuri provvedimenti legislativi di modifica.

In particolare debbono essere previsti e rispettati, dove lo richiedono le suddette disposizioni di legge, tutti i requisiti e gli adempimenti concernenti i camini, i canali da fumo, i focolai, i dispositivi accessori, ecc., e deve essere allegata, alle copie dei progetti indirizzate al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dettagliata relazione tecnica su apposito modello comprendente i dati caratteristici richiesti.

Inoltre, debbono essere soddisfatte le norme di sicurezza, ai fini della prevenzione incendi, emanato dal Ministero dell'Interno - Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendi - con circolare n° 73 del 29 Luglio 1971 nonché con eventuali future disposizioni di modifica.

ART. 108

Locali per impianti termici funzionanti a metano o ad altri gas

I locali delle caldaie e degli impianti in genere funzionanti a metano o ad altri gas debbono presentare i seguenti requisiti:

- a) essere posti di norma fuori terra;
- b) essere costruiti con materiali resistenti al fuoco e, in particolare, avere copertura in c.a. pieno, con esclusione di laterizio e muri di c.a. dello spessore minimo di cm 20 senza apertura diretta verso altri locali;
- c) avere accesso direttamente dall'esterno od attraverso vano disimpegno avente un lato attestato verso spazio a cielo libero e permanentemente aerato mediante apertura senza serramento nella parte alta; l'accesso al locale e quello all'eventuale disimpegno debbono essere muniti di serramento metallico chiudibile automaticamente a buona tenuta di gas;
- d) presentare una adeguata superficie di facile cedimento verso l'esterno (porte, finestre, lucernari);
- e) essere permanentemente aerati per mezzo di aperture senza serramento realizzate nella parte alta.

Anche nel caso in cui siano seminterrati o interrati, i locali debbono avere tutti i requisiti sopraindicati e le superfici di facile cedimento, le aperture di aerazione e le porte di accesso debbono essere realizzate verso ampie intercapedini grigliate, se verso strada, ed a trincea aperta se verso cortili, giardini, ecc.

Gli apparecchi utilizzatori debbono essere alimentati alla pressione massima equivalente a quella di una colonna di mm 200 d'acqua e in ogni caso debbono essere muniti di tutti i dispositivi automatici operanti il lavaggio della camera di combustione, la intercettazione del gas in caso di spegnimento della fiamma e la segnalazione ottica ed acustica d'allarme per richiamare l'attenzione dell'addetto all'impianto.

Le apparecchiature e gli impianti elettrici devono essere del tipo stagno antideflagrante ed anche le lampadine debbono essere racchiuse in globo stagno.

Una saracinesca di intercettazione deve essere applicata sulla tubazione di adduzione del gas ai bruciatori, esternamente ed in posizione facilmente individuabile e sicuramente raggiungibile in caso di necessità.

ART. 109

Generatori di aria calda a scambio diretto per riscaldamento ambienti

I locali dove vengono installati i generatori di aria calda a scambio diretto ed i dispositivi dei detti impianti di riscaldamenti debbono rispondere ai particolari requisiti di sicurezza stabiliti a secondo della destinazione dei vari ambienti da riscaldare.

I generatori termici dovranno poter smaltire i fumi attraverso camini di adeguata sezione e prese d'aria dall'esterno.

ART. 110

Canali da fumo

I canali da fumo debbono essere costruiti con strutture e materiali impermeabili ai gas, resistenti ai fumi ed al calore. Il loro isolamento termico dovrà essere tale che la temperatura delle superfici esterne non sia in nessun punto mai superiore ai 50°C. I canali da fumo debbono avere in ogni loro tratto andamento suborizzontale scendente con pendenza non inferiore al 5%, sezione non inferiore alla sezione del camino e non superiore al 30%.

Sulle pareti dei canali da fumo debbono essere predisposte aperture per facili ispezioni e pulizie nonché fori atti a consentire con facilità rilevamento e prelievamento di campioni, in conformità a quanto stabilito con le disposizioni di leggi vigenti in materia.

ART. 111

Locali per forni, cucine di collettività e lavaggio stoviglie, sterilizzazioni e disinfezioni mediche, lavaggio biancheria e simili.

I locali di cui al presente articolo non debbono avere porte di comunicazione con locali adibiti ad altri usi e soprattutto con gabbie di scala. Essi debbono essere separati dai vani attigui mediante muri e solai resistenti al fuoco.

In particolare i locali bruciatori debbono essere aerati direttamente verso l'esterno con finestre di almeno mq 0,5 ed essere accessibili attraverso porte provviste di serramento metallico chiudibile automaticamente, a buona tenuta di fumo e munite di soglia di contenimento rispetto al pavimento interno.

I serbatoi dei combustibili liquidi debbono rispondere ai requisiti di cui all'art. 112.

Se il combustibile é gas i locali bruciatori debbono essere conformi a quanto stabilito con l'art. 113.

Art. 112

Locali di riunione

I locali nei quali, per la loro particolare destinazione possono venirsi a trovare 40 o più persone, debbono avere almeno due uscite, opportunamente

ubicata e distanziate, munite di porte apribili verso l'esterno e sufficienti a consentire un rapido sfollamento delle persone.

In ogni caso il percorso per raggiungere le uscite non deve essere superiore ai 20 m.

I locali possono essere incorporati in edifici destinati ad altri usi a condizione che nello stesso edificio non esistano magazzini laboratori, officine, autorimesse commerciali ed in genere parti adibite a manipolazioni o deposito di materiale infiammabile od esplosivo.

Essi debbono rispondere inoltre a tutte le disposizioni speciali vigenti in materia.

Art. 113

Autorimesse private

Le autorimesse private di regola debbono essere dimensionate in modo da contenere un solo automezzo. La parete di fondo non deve distare pertanto più di m. 6 dalla porta d'accesso.

Nel caso di locali con più di un automezzo (due oltre al massimo) gli accessi debbono consentire l'uscita di ogni autoveicolo senza spostare gli altri.

Le autorimesse private devono avere altezza non inferiore ai m. 2,40 ed accesso direttamente da spazio a cielo libero attraverso porte munite di serramento con fori di aerazione in alto e in basso.

Esse debbono essere separate da eventuali locali attigui destinati ad altri usi mediante pareti senza aperture e di idonea resistenza al fuoco (cm. 27 di mattoni pieni oppure cm. 15 di c.a.).

Previo parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco potranno essere autorimesse con accesso da atrio parzialmente coperto, a condizione che quest'ultimo sia idoneamente aerato attraverso ampie aperture senza serramento e che verso la parte coperta non si affaccino porte e finestre di altri locali, compresi vani scala ed immondezzeai.

Per ogni gruppo di (dieci) 10 autorimesse, o frazioni di esso, deve essere installato almeno un lavandino con rubinetto.

Art. 114

Laboratori e fabbriche per uso industriale o commerciale

I locali adibiti a laboratori ed i fabbricati per uso industriale o commerciale debbono essere dotati di un numero d'ingressi che consentono il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso e debbono essere separati da eventuali abitazioni mediante muri e solai senza aperture e di idonea resistenza al fuoco.

Qualora le lavorazioni od i materiali in deposito comportino pericoli d'incendio debbono avere strutture resistenti al fuoco e debbono essere dotati di impianto fisso di spegnimento.

Nelle case di abitazione non possono esservi ambienti adibiti ad uso deposito o laboratorio che possono comportare pericoli di scoppio o di incendi violenti.

Art. 115

Laboratori e depositi di materie infiammabili

I locali destinati a deposito o a lavorazione di materia infiammabile o che presentino pericolo di scoppio debbono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco di idonea robustezza (pareti di mattoni) pieni dello spessore cm. 27 o di c.a. da cm. 15), debbono avere porte, finestre e lucernari di superficie complessiva pari ad 1/12 della superficie totale (pavimento, pareti, soffitto) e debbono essere dotati di porte metalliche apribili verso l'esterno.

Art. 116

Condutture per gas di città

L'allacciamento fra la condotta stradale e l'utenza deve essere realizzato mediante un tratto di tubazione provvisto di idonea valvola di intercettazione chiudibile manualmente a perfetta tenuta, per l'esclusione dell'impianto dalla rete di distribuzione in caso di necessità, sistemata all'esterno ma in posizione protetta e facilmente accessibile. I tubi di condotta e tutti i gli apparecchi che servono alla distribuzione del gas nell'interno degli edifici, compresi i tubi di attacco dei contatori, debbono essere costruiti in ferro o in ottone e collocati in modo da essere visibili e facilmente ispezionabili.

Di norma essi debbono correre esternamente agli edifici e comunque non debbono essere incassati e negli attraversamenti di pareti, di intercapedini e di impalcature ovvero di vani cantinati o non facilmente accessibili, debbono, in tutta la parte non ispezionabile, essere senza giunte, protetti da un secondo tubo metallico e presentare sufficienti tracce esterne della linea percorsa. Il tubo guaina deve essere resistente alle corrosioni, garantire la perfetta tenuta del gas, avere il diametro maggiore di almeno 1 cm. per parte dal corpo che attraversa ed essere aperto alle due estremità.

E' fatta eccezione per le tubature che servono ad addurre il gas dalla rete stradale al contatore, per le quali l'estremità verso strada dell'intercapedine fra i due tubi deve essere chiusa con massello di calcestruzzo cementizio non poroso.

I contatori con le relative saracinesche debbono essere sistemati preferibilmente all'aperto (cortili, terrazzi, ecc.) e, comunque, non possono essere installati in locali interrati.

Per l'utilizzazione di gas metano, sia per l'uso domestico che per l'uso riscaldamento, debbono essere rispettate le disposizioni di legge e le norme UNI - CIG, con particolare riguardo alle prescrizioni in materia di scarico dei prodotti della combustione, della ventilazione dei locali e della sicurezza contro gli scoppi.

Art. 117

Impianti elettrici

Gli impianti e le condutture elettriche debbono essere rispondenti alle norme dettate dal Comitato Elettronico Italiano.

Gli impianti di energia elettrica, oltre che dei normali dispositivi di protezione, debbono essere provvisti di apparecchiature di facile manovra per la loro esclusione della rete di alimentazione, installati in ambienti facilmente accessibili e possibilmente in prossimità degli ingressi.

TITOLO VI
Norme particolari

Art. 118
Antenne radio e TV

In tutti i complessi di abitazione individuale e collettiva gli impianti radio e TV devono essere realizzati con un'unica antenna centralizzata.

Art. 119
Cassette per corrispondenza

Tutti i complessi di abitazione individuale e collettivo, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatti a raccogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste

TITOLO VII
Cantieri di lavoro
Cap. 1°

Cantieri di lavoro e cautele contro danni

Art. 120

Segnalazione - recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile come prescritto all'art. 30.

Se i lavori sono eseguiti in economia diretta, oltre tale esplicita indicazione debbono risultare nella tabella i nominativi dei responsabili tecnici della costruzione e delle eventuali demolizioni. Qualsiasi cantiere deve essere decentemente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni debbono essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura di chi gestisce il cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il sindaco può consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di poca entità e di breve durata;
- b) si tratti di tinteggiatura dei prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- c) ostino ragioni di pubblico transito.

In questi casi tuttavia debbono essere disposti nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertono i passanti del pericolo; il primo ponte di servizio non può essere costituito ad altezza inferiore ai m. 2,50 dal suolo e dal punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale deve essere costituito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 121

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali, debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

Le impalcature dei ponti e delle andatoie debbono essere munite, a mò di riparo, da mancorrente o da barriera solida fissa all'altezza di 1 m. circa dall'impalcatura.

Tali difese debbono essere collocate anche in tutte le altre parti dove possa esservi pericolo.

Le impalcature debbono essere solidamente ancorate nella muratura e collegate con i ponti di servizio.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolari autorizzazioni comunali.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 122

Scarico dei materiali - demolizioni- nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

I materiali di rifiuto raccolti in opportuni recipienti, o incanalati in condotti chiusi, possono essere fatti scendere con le dovute precauzioni e se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere trasportati poi agli scarichi pubblici indicati.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il gestore del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato e dispersione lungo il percorso.

Quando ciò accade, il gestore del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui ne è avvenuto il deposito o la dispersione.

Art. 123

Rimozione delle recinzioni - interruzione lavori

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere, o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

Il proprietario che interrompa, per qualsiasi ragione, l'esecuzione delle opere ha l'obbligo di far eseguire tutti quei lavori che, a giudizio insindacabile della Autorità Comunale, risultino necessari per eliminare sconci o pericoli per l'incolumità e l'indagine pubblica ed assicurare la stabilità delle parti costruite.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte le spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

In ogni caso, trascorso un mese dalla sistemazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

Art. 124

Depositi di materiale nelle zone residenziali

I depositi di materiale accatastati o alla rinfusa nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto dalla viabilità, devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 125

Autorimesse, bassi servizi, lavanderie, ecc. locali spazzature

Le autorimesse pubbliche, le lavanderie e gli altri impianti e servizi pubblici esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

TITOLO VIII Poteri di deroga

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti il sindaco; sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni di costruzioni in deroga alle norme del presente R.E. e del vigente strumento urbanistico nei limiti di quanto previsto dall'art. 64 della Legge Urbanistica Regionale nel solo caso di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e di pubblica utilità secondo la procedura prevista dalle leggi vigenti.

INDICE

A

Abbaini	art.	100	pag.	63
Abbattimento barriere architettoniche – norme generali	art.	41	pag.	31
Abitabilità delle nuove costruzioni	art.	29	pag.	23
Abitabilità e uso – mancata autorizzazione	art.	30	pag.	24
Abitazione – altezze dei locali	art.	75	pag.	47
Abitazioni rurali – locali	art.	88	pag.	54
Accesso al tetto	art.	101	pag.	64
Accesso carrabili	art.	53	pag.	36
Acqua e scarichi d'acqua	art.	70	pag.	45
Aerazione e illuminazione dei locali	art.	72	pag.	46
Alberghi	art.	84	pag.	53
Allaccio pubblici servizi – lottizzazione	art.	92	pag.	59
Allegati alla domanda di C.E.	art.	7	Pag	5
Altezza locali commerciali	art.	74	Pag	47
Altezza media edificio	art.	31	Pag	27
Altezze degli edifici	art.	31	pag.	24
Altezze dei corridoi, disimpegni e ripostigli	art.	76	pag.	48
Altezze dei davanzali delle finestre	art.	47	Pag	33
Altezze dei locali di abitazione	art.	75	pag.	47
Ambiente – tutela	art.	17	pag.	18
Angolo di visuale libera	art.	32	pag.	25
Antenne radio e TV	art.	118	pag.	73
Aperture – contorni	art.	47	pag.	33
Aperture di cave e movimento terra	art.	40	pag.	30
Apposizione di insegne e vetrinette	art.	58	pag.	38
Approvazione progetti da parte dei VVF	art.	97	pag.	62
Area pubblica occupata – riconsegna	art.	27	pag.	22
Aree scoperte – manutenzione	art.	42	pag.	31
Aree scoperte – sistemazione	art.	51	pag.	35
Aria calda	art.	109	pag.	68
Aria condizionata – locali con	art.	73	pag.	47
Ascensori	art.	79	pag.	50
Assegno linea e quota	art.	21	pag.	19
Autorimesse private	art.	113	pag.	70
Autorizzazione – opere soggette a	art.	3	pag.	2
Autorizzazione o parcheggi coperti	art.	39	pag.	29
Autorizzazione per lottizzazione – validità	art.	91	pag.	59
Avanzi di pregio artistico – rinvenimento	art.	55	pag.	38

B

Barriere architettoniche - norme generali	art.	41	pag.	31
---	------	----	------	----

C

Canali di fumo	art.	110	pag.	69
Cantieri – segnalazione, recinzione	art.	120	pag.	74

Cantieri di lavori – ponti e scale di esercizio	art.	120	pag.	74
Cantinati	art.	81	pag.	51
Carrabili – accessi	art.	53	pag.	36
Cartelloni, tabelloni e oggetti di pubblicità	art.	59	pag.	39
Cassette per corrispondenza	art.	119	pag.	73
Cautele contro danni a servizi pubblici	art.	23	pag.	20
Cautele contro danni e molestie	art.	22	pag.	20
Cauzioni per lottizzazioni – svincoli	art.	94	pag.	61
Cave e movimento terra – apertura	art.	40	pag.	30
Cavedi e chiostrine	art.	36	pag.	28
Certificato destinazione edilizia	art.	9	pag.	10
Chiostrine e cavedi	art.	36	pag.	28
Ciminiere	art.	87	pag.	54
Colonne di scarico – vasi dei gabinetti	art.	69	pag.	45
Commissione Edilizia – attribuzione	art.	11	pag.	12
Commissione Edilizia – corrispondenza	art.	10	pag.	11
Commissione Edilizia – riunione	art.	12	pag.	13
Commissione Urbanistica – composizione	art.	12/b	pag.	13
Commissione Urbanistica – pareti	art.	13	pag.	15
Concessione Edilizia - Allegati alla domanda	art.	7	pag.	5
Concessione Edilizia – conservazione	art.	18	pag.	18
Concessione Edilizia – domanda	art.	6	pag.	5
Concessione Edilizia – lottizzazioni	art.	95	pag.	61
Concessione Edilizia – opere soggette	art.	2	pag.	1
Concessione Edilizia – titolare	art.	15	pag.	17
Concessione Edilizia – validità	art.	19	pag.	18
Concessione Edilizia – variazioni	art.	15	pag.	17
Condutture per gas di città	art.	116	pag.	72
Confini – distacchi tra	art.	34	Pag	25
Consumi energetici – contenimento	art.	66	pag.	43
Contenimento consumi energetici	art.	66	pag.	43
Contorni delle aperture	art.	47	pag.	33
Convitti, ospizi e alberghi	art.	84	pag.	53
Coperture	art.	48	pag.	34
Corpi di fabbrica ed unità immobiliari	art.	106	pag.	66
Corridoi – altezze	art.	76	pag.	48
Corridoi e disimpegni	art.	80	pag.	50
Corti – interni degli edifici	art.	35	pag.	27
Cortili – interni degli edifici	art.	35	pag.	27
Costruzione – vigilanza	art.	28	pag.	22
Costruzione degli assiti – occupazione suolo pubblico	art.	25	pag.	21
Costruzione degli edifici – iscrizione	art.	57	pag.	38
Cucine	art.	77	pag.	48
Cucine per collettività	art.	111	pag.	69
D.				
Danni a manufatti per servizi pubblici	art.	23	pag.	20

Danni e molestie – cautele	art.	22	pag.	20
Data di costruzione degli edifici – iscrizione	art.	57	pag.	38
Demolizioni	art.	122	pag.	75
Denominazione di vie e numeri civici	art.	60	pag.	40
Depositi	art.	85	pag.	53
Depositi di materie infiammabili	art.	114	pag.	71
Dipinti ornamentali su edifici	art.	43	Pag	32
Disimpegni – altezze	art.	76	pag.	48
Disimpegni e corridoi	art.	80	pag.	50
Dispositivi accessori per impian. ad olio combustibile	art.	107	pag.	66
Distacchi dai confini	art.	34	pag	25
Distacchi dai confini privati	art.	34	pag	25
Distacchi minimi tra edifici	art.	34	pag.	25
Distacchi minimi tra pareti di edifici	art.	34	pag	25
Distacchi tra pareti di edifici	art.	34	pag	25
Divieto di ingombrare spazi pubblici	art.	24	pag.	20
Documenti a corredo di domanda di lottizzazione	art.	89	pag.	54
Domanda di C.E. – allegati	art.	7	Pag	5
Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	art.	89	pag.	54
E				
Edifici – distacchi minimi	art.	34	pag.	25
Edifici – distacchi tra	art.	34	Pag	25
Edifici – estetica	art.	43	pag.	32
Edificio –calcolo volume	art.	33	Pag	25
Estetica degli edifici	art.	43	pag.	32
F				
Fabbricati – omogeneità dei fronti	art.	44	pag.	32
Fabbriche per uso industriale o commerciale	art.	114	pag.	71
Fronti dei fabbricati – omogeneità	art.	44	pag.	32
Fumaioli e ciminiere	art.	87	pag.	54
Fumo – canali da fumo	art.	110	pag.	69
Fuoco – solai resistenti al fuoco	art.	99	pag.	63
G				
Gabinetti	art.	78	pag.	49
Gabinetti – altezze	art.	76	pag.	48
Gabinetti – casi dei, colonne di scarico	art.	69	pag.	45
Gabinetti – numero dei	art.	68	pag.	44
Gallerie e portici	art.	105	pag.	65
Gallerie, porticati e scale esterne	art.	49	pag.	34
Gas di città – condutture	art.	116	pag.	72
Gasolio – dispositivi accessori	art.	107	pag.	66
Gronde	art.	102	pag.	64
I				
Illuminazione ed aerazione dei locali	art.	72	pag.	46
Immondizie – raccolta	art.	71	pag.	45
Impianti di aria condizionata	art.	73	pag.	47

Impianti elettrici	art.	117	pag.	73
Impianti termici a gas	art.	108	pag.	67
Impianti termici a olio combustibile	art.	108	pag.	66
Inadempiente a carico del lottizzante	art.	93	pag.	61
Indice di piantumazione	art.	37	pag.	29
Indice di visuale libera	art.	32	pag.	25
Inizio lavori	art.	20	pag.	19
Insegne e vetrinette – apposizione	art.	58	pag.	38
Intercapedini	art.	104	pag.	64
Interruzione lavori	art.	123	pag.	76
Iscrizione della data di costruzione degli edifici	art.	57	pag.	38
Isolamento e salubrit� locali terranei	art.	67	pag.	43
Istruttoria dei progetti	art.	14	pag.	15

L

Laboratori e depositi di materie infiammabili	art.	114	pag.	71
Lapidi	art.	56	pag.	38
Lavaggio automezzi – locali	art.	86	pag.	53
Lavori – inizio dei	art.	20	pag.	19
Locali – aerazione ed illuminazione	art.	72	pag.	46
Locali a piano terreno	art.	74	pag.	47
Locali commerciali –altezza	art.	74	Pag	47
Locali con impianti aria condizionata	art.	73	pag.	47
Locali di abitazione contro rilevati e terrapieni	art.	64	pag.	42
Locali di abitazione rurali	art.	88	pag.	54
Locali di riunione	art.	112	pag.	70
Locali per forni, cucine collettive ecc.	art.	111	pag.	69
Locali per impianti termici e a metano o altri gas	art.	108	pag.	67
Locali per lavaggio automezzi	art.	86	pag.	53
Locali serbatoio e dispositivi accessori per imp. termici	art.	107	pag.	66
Locali sotterranei	art.	103	pag.	64
Locali terranei – isolamento e salubrit�	art.	67	pag.	43
Lottizzazione - inadempienze	art.	93	pag.	61
Lottizzazione – domanda	art.	89	pag.	54
Lottizzazione – svincoli cauzionali	art.	94	pag.	61
Lottizzazioni – complicazione d'ufficio	art.	96	pag.	61
Lottizzazioni – Concessioni Edilizie	art.	95	pag.	61

M

Magazzini e depositi	art.	85	pag.	53
Mancata autorizzazione di abitabilit�	art.	30	pag.	24
Manufatti servizi pubblici – cautele danni	art.	23	pag.	20
Manutenzione – obblighi	art.	54	pag.	37
Manutenzione di portici, gallerie, altri luoghi pubblici	art.	62	pag.	42
Manutenzione e aspetto delle aree scoperte	art.	42	pag.	31
Materie infiammabili – depositi e laboratori	art.	114	pag.	71
Misure contro i rumori	art.	65	pag.	43

Molestie – cautele contro danni e molestie	art.	22	pag.	20
Movimento terra e apertura di cave	art.	40	pag.	30
Muri tagliafuoco	art.	98	pag.	62
N				
Numero di gabinetti	art.	68	pag.	44
Nuove costruzioni – abitabilità	art.	29	pag.	23
O				
Obblighi di manutenzione	art.	54	pag.	37
Occupazione di suolo pubblico	art.	25	pag.	21
Occupazione suolo pubblico – revoca	art.	26	pag.	22
Occupazione suolo pubblico per attività varie	art.	61	pag.	41
Olio combustibile – dispositivi accessori	art.	107	pag.	66
Omogeneità dei fronti dei fabbricati	art.	44	pag.	32
Opere di urbanizzazione e di allaccio a pubblici servizi	art.	92	pag.	59
Opere pubbliche comunali	art.	16	pag.	17
Opere soggette a Autorizzazione	art.	3	pag.	2
Opere soggette a Concessione Edilizia	art.	2	pag.	1
Opere soggette al regolamento	art.	1	pag.	1
Ospizi	art.	84	pag.	53
P				
Parapetti esterni – altezze	art.	47	pag	33
Parcheggi coperti	art.	39	pag.	29
Pareti di edifici – distacchi	art.	34	Pag	25
Pavimentazione, illuminazione, manutenzione portici	art.	62	pag.	42
Penalità e inadempienze a carico del lottizzante	art.	93	pag.	61
Piano terreno – locali	art.	74	pag.	47
Piantumazione – indice	art.	37	pag.	29
Ponti e scale di servizio	art.	120	pag.	74
Porticati e gallerie e scale eterne	art.	49	pag.	34
Portici e gallerie	art.	105	pag.	65
Posto macchina	art.	39	Pag	29
Prescrizioni per strade private e lottizzazione	art.	90	pag.	59
Progetti – procedura istruttoria e determinazione	art.	14	pag.	15
Progetti da sottoporre ad approvazione dei VVF	art.	97	pag.	62
Pubblicità – tabelloni, cartelloni e oggetti di	art.	59	pag.	39
Punti fissi – verbale	art.	21	pag.	19
Q				
Quota – assegno di quota	art.	21	pag.	19
R				
Raccolta delle immondizie	art.	71	pag.	45
Rapporto illuminante dei locali	art.	72	Pag	46
Recinzione di cantieri di lavoro	art.	120	pag.	74
Recinzioni	art.	52	pag.	35
Recinzioni di cantieri – rimozione	art.	123	pag.	76
Resistenza al fuoco – solai	art.	99	pag.	63

Revoca di concessione occupazione suolo pubblico	art.	26	pag.	22
Riconsegna area pubblica occupata	art.	27	pag.	22
Rilevati e terrapieni – locali di abitazione contro	art.	64	pag.	42
Rinvenimento di avanzi di pregio artistico e storico	art.	55	pag.	38
Ripostigli – altezze	art.	76	pag.	48
Riscaldamento ambiente – gener. Aria calda	art.	109	pag.	68
Rumori – misure contro i rumori	art.	65	pag.	43

S

Salubrità	art.	63	pag.	42
Salubrità e isolamento locali terranei	art.	67	pag.	43
Scale di servizio	art.	120	pag.	74
Scale e ascensori	art.	79	pag.	50
Scale esterne – porticati e gallerie	art.	49	pag.	34
Scarichi d'acqua	art.	70	pag.	45
Scarico di materiali – demolizioni	art.	122	pag.	75
Segnalazione di cantieri di lavoro	art.	120	pag.	74
Seminterrati	art.	82	pag.	51
Serbatoio e dispositivi accessori per impianti termici	art.	107	pag.	66
Serramenti	art.	46	pag.	33
Sistemazione aree scoperte	art.	51	pag.	35
Solai resistenti al fuoco	art.	99	pag.	63
Soppalchi	art.	74	pag.	47
Sotterranei – locali	art.	103	pag.	64
Sottotetti	art.	83	pag.	51
Spazi interni degli edifici	art.	35	pag.	27
Spazi pubblici – divieto di ingombrare	art.	24	pag.	20
Spazio pubblico – tende sporgenti	art.	50	pag.	34
Sporgenze e zoccolature su strada	art.	45	pag.	32
Strade – zoccolature e sporgenze	art.	45	pag.	32
Strade di lottizzazioni – prescrizioni	art.	90	pag.	59
Strade private – prescrizioni	art.	90	pag.	59
Strade pubbliche – distacchi	art.	34	Pag.	25
Suolo pubblico – occupazione per attività varie	art.	60	pag.	41
Superficie di verde naturale o permeabile	art.	38	pag.	29
Svincoli cauzioni – lottizzazioni	art.	94	pag.	61

T

Tabelloni, cartelloni e oggetti di pubblicità	art.	59	pag.	39
Tagliafuoco – muri	art.	98	pag.	62
Targhe per la denominazione di vie e piazze, numeri	art.	60	pag.	40
Tassa di occupazione suolo pubblico	art.	26	Pag.	21
Tende sporgenti su spazio pubblico	art.	50	pag.	34
Terrapieni – locali di abitazione contro	art.	64	pag.	42
Tetto – accesso	art.	101	pag.	64
Titolare della Concessione Edilizia	art.	15	pag.	17
Titolo per la richiesta della C.E.	art.	8	pag.	9

Tutela ambientale	art.	17	pag.	18
U				
Unità immobiliare prospicienti sulla pubblica via	art.	106	pag.	66
Urbanizzazione – opere di	art.	92	pag.	59
V				
Validità della C.E.	art.	19	pag.	18
Validità delle autorizzazioni per lottizzazioni	art.	91	pag.	59
Variazioni della C. E.	art.	15	pag.	17
Vasi dei gabinetti – colonne di scarico	art.	69	pag.	45
Verde naturale o permeabile	art.	38	pag.	29
Verde permeabile e naturale	art.	28	pag.	29
Vetrinette e insegne – esposizione	art.	58	pag.	38
Vigilanza sulle costruzioni	art.	28	pag.	22
Vigili del Fuoco – approvazione progetti	art.	97	pag.	62
Visite di uso e di abitabilità di nuove costruzioni	art.	29	pag.	23
Visuale libera – indice	art.	32	pag.	25
Volume di un edificio	art.	33	pag.	25
Volume di un edificio – calcolo	art.	33	Pag	25
Z				
Zoccolatura e sporgenze su strade	art.	45	pag.	32