



COMUNE DI BRONI
PAVIA

Palazzo Arienti – Piazza Garibaldi, 12 - 27043 Broni (Pavia)
tel. 0385/257011 fax 0385/52 106
Cod. Fisc. 84000230189 - IVA 00498590181
E-Mail: info@comune.broni.pv.it

REGOLAMENTO

COMUNALE

EDILIZIO

**Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 16.05.1996
e con deliberazione della Giunta Regionale n°36827 del 12/06/1998**

Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 26.09.2005

INDICE

TITOLO I

INTRODUZIONE

Art. 1 – Oggetto del Regolamento Edilizio	Pag. 7
Art. 2 – Riferimenti legislativi	Pag. 7

TITOLO II

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

CAPO 1° - AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 3 – Opere soggette ad autorizzazione edilizia	Pag. 8
Art. 4 – Interventi non soggetti ad autorizzazione edilizia	Pag. 9
Art. 5 – Interventi soggetti a concessione edilizia	Pag. 9
Art. 6 – Modalita' per la richiesta di concessione o di Autorizzazione edilizia	Pag. 10
Art. 7 – Documentazione da allegare alla domanda di Concessione edilizia	Pag. 10
Art. 8 – Rilascio della concessione edilizia	Pag. 12
Art. 9 – Varianti al progetto approvato	Pag. 12
Art. 10 – Validita' della concessione edilizia	Pag. 13
Art. 11 – Proroga della concessione edilizia	Pag. 13
Art. 12 – Trasferimento della concessione edilizia ad altro titolare	Pag. 14

CAPO 2° - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

Art. 13 – Opere eseguite da Amministrazioni dello Stato	Pag. 14
---	---------

Art. 14 – Opere eseguite da Enti Pubblici su aree demaniali Pag. 14

Art. 15 – Opere urgenti ed indifferibili Pag. 15

CAPO 3° - ORGANI

Art. 16 – Commissione per il paesaggio – Composizione Pag. 15

Art. 16 bis – Nomina e durata Pag. 15

Art. 16 ter – Casi di incompatibilita' e conflitto di interessi Pag. 16

Art. 17 – Attribuzioni e competenze della Commissione per il paesaggio Pag. 16

Art. 18 – Modalita' di convocazione: sedute e decisioni Pag. 18

Art. 18 bis – Esame paesistico dei progetti Pag. 17

Art. 19 – Ufficio Tecnico Comunale Pag. 18

CAPO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 20 – Richiesta e consegna dei punti fissi Pag. 18

Art. 21 – Vigilanza sull'attivit  edilizia Pag. 19

Art. 22 – Interruzione dei lavori ed obblighi relativi Pag. 20

Art. 23 – Attuazione degli interventi Pag. 20

Art. 24 – Tabella da esporre all'ingresso dei cantieri Pag. 21

Art. 25 – Direttore dei lavori e costruttore Pag. 21

Art. 26 – Comunicazioni da farsi al Sindaco nel corso dei lavori Pag. 21

Art. 27 – Inizio dei lavori Pag. 22

Art. 28 – Termine dei lavori Pag. 22

Art. 29 – Cautele da eseguire nelle opere di demolizione Pag. 22

Art. 30 – Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici,
storici ed artistici Pag. 22

CAPO 5° - ABITABILITA' E AGIBILITA'

Art. 31 – Autorizzazione di abitabilità o agibilità di un immobile	Pag. 23
Art. 32 – Utilizzazione abusiva delle costruzioni	Pag. 24
Art. 33 – Dichiarazione di inabitabilità	Pag. 25

CAPO 6° - OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

Art. 34 – Occupazione temporanea di spazi pubblici	Pag. 25
Art. 35 – Conduzione dei lavori	Pag. 25
Art. 36 – Ponti e sbalzi	Pag. 25

CAPO 7° - ELEMENTI DI DECORO URBANO – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 37 – Aree inedificate	Pag. 26
Art. 38 – Decoro degli spazi	Pag. 26
Art. 39 – Decoro degli edifici	Pag. 26
Art. 40 – Aggetti e sporgenze	Pag. 27
Art. 41 – Tende mobili, insegne a bandiera e indicatori	Pag. 27
Art. 42 – Recinzioni	Pag. 28
Art. 43 – Marciapiedi	Pag. 29
Art. 44 – Tabelle stradali e numeri civici	Pag. 29
Art. 45 – Mostre, vetrine, insegne	Pag. 30
Art. 46 – Manufatti provvisori	Pag. 30
Art. 47 – Chioschi, cabine telefoniche, armadietti della SIP ed altri elementi di arredo	Pag. 31

TITOLO III

NORME IGIENICO-EDILIZIE

CAPO 1° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

Art. 48 – Requisiti degli ambienti interni	Pag. 32
Art. 49 – Sottotetti	Pag. 32
Art. 50 – Impianti tecnici	Pag. 33
Art. 51 – Allontanamento dei prodotti della combustione	Pag. 33
Art. 52 – Servizi igienici	Pag. 36
Art. 53 – Aerazione ed illuminazione dei locali	Pag. 37
Art. 54 – Cantina – Vespaio	Pag. 38
Art. 55 – Scale	Pag. 38

CAPO 2° - EDILIZIA RURALE

Art. 56 – Edifici rurali	Pag. 38
Art. 57 – Locali di ricovero per il bestiame e concimaie	Pag. 39

TITOLO IV

DISPOSIZIONI VARIE

CAPO 1° - NORME PARTICOLARI

Art. 58 – Opere in conglomerato cementizio armato	Pag. 41
Art. 59 – Eliminazione delle barriere architettoniche	Pag. 41
Art. 60 – Parcheggi	Pag. 42

CAPO 2° - NORME FINALI

Art. 61 – Inadempienza alle disposizioni regolamentari	Pag. 42
Art. 62 – Entrata in vigore del presente Regolamento	Pag. 42
Art. 63 – Norme abrogate	Pag. 43

TITOLO I

INTRODUZIONE

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente Regolamento disciplina ogni attivita' edilizia ed urbanistica su tutto il territorio comunale ed integra le norme di attuazione del P.R.G.

ART. 2

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Il presente Regolamento viene applicato ai sensi degli art. 31 – 33 – 34 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 in ottemperanza alla circolare ministeriale del 7 luglio 1954 sull'attuazione della disciplina urbanistica; Legge 6 agosto 1967 n. 765 come modificata dalla Legge 22 ottobre 1971 n. 865.

Lungo la rete viaria esistente e di progetto le fasce di rispetto stradale dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 16 novembre 1992 n. 495 cosi' come modificato dall'art. 1 a) del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147.

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento ne comporta l'adeguamento automatico senza che cio' costituisca variante al regolamento stesso.

TITOLO II

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

CAPO 1° - AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 3

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono soggette ad autorizzazione le seguenti opere purché conformi alle prescrizioni urbanistiche e non sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno n. 1497:

- a) interventi di manutenzione straordinaria: opere che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali, l'installazione di nuovi impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari.

Detti interventi non devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme e non devono comportare modifiche del volume, della superficie delle singole unità immobiliari della destinazione d'uso, della pendenza e caratteristiche dei materiali delle coperture e delle posizioni delle aperture verso l'esterno.

Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento di superficie lorda di pavimento;

- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere;
- c) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- d) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
- e) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
- f) collocamento, modificazione o rimozione di stemmi, insegne, targhe, mostre, cartelli pubblicitari, decorazioni, monumenti, statue e pezzi d'arte;
- g) costruzione o trasformazione di vetrine;
- h) apposizione di tende o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico.

Le autorizzazioni di cui sopra sono rilasciate gratuitamente.

Per i progetti inerenti ad immobili di interesse storico o di pregio artistico o paesistico contemplati dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e per quelli fronteggianti vie e piazze soggette a vincolo ambientale, secondo il Piano Regolatore Generale, l'autorizzazione non può

essere rilasciata ove non esista il nulla osta preventivo ottenuto dalla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Le norme precedenti valgono anche per le domande di autorizzazione ad eseguire varianti di progetti già approvati.

ART. 4

INTERVENTI NON SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

ART. 5

INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA

Sono soggetti a concessione onerosa o convenzionata oppure gratuita, secondo quanto disposto dalle norme vigenti, i seguenti interventi:

- nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti (ivi compresi prefabbricati e strutture assimilabili, purché a carattere permanente);
- costruzioni relative ad opere pubbliche;
- interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica;
- modifiche della destinazione d'uso con opere;
- esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e di infrastrutture generali sia da parte di privati sia da parte di enti o di società istituzionalmente competenti, su suoli pubblici o privati;
- realizzazione di cappelle, edicole funerarie, loculi ed ossari in genere;
- opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo relativamente ad immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e della Legge 29 giugno 1939 n. 1497;
- stazioni di servizio carburanti.

ART. 6
MODALITA' PER LA RICHIESTA DI CONCESSIONE O DI AUTORIZZAZIONE
EDILIZIA

La domanda di concessione o di autorizzazione ad eseguire i lavori di cui agli art. 3 e 5 deve essere redatta su apposito modulo, distribuito dall'Amministrazione Comunale, completato in ogni sua parte e indirizzato al Sindaco.

La domanda deve contenere:

- oggetto;
- generalita', indirizzo e codice fiscale del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori;

Il direttore e l'assuntore dei lavori devono essere notificati alla Amministrazione Comunale prima dell'inizio dei lavori; l'assuntore dei lavori deve altresì comunicare il nominativo del tecnico responsabile del cantiere.

Il progettista e il direttore dei lavori dovranno essere:

- a) ingegneri o architetti abilitati all'esercizio professionale iscritti nei relativi Albi Professionali;
- b) periti industriali, edili o geometri, parimenti abilitati, nei limiti delle rispettive competenze e anche essi iscritti nei relativi Albi Professionali.

L'appartenenza allo specifico Albo Professionale dovrà essere documentata in occasione della prima richiesta di autorizzazione o di concessione.

Per gli effetti della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 – art. 6 – il titolare della concessione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono solidamente responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano e a quelle della concessione ad edificare.

L'eventuale esecuzione diretta delle opere da parte del committente dovrà essere esplicitamente dichiarata prima dell'inizio dei lavori stessi.

Per le comunicazioni inerenti al progetto il committente può, nella domanda di autorizzazione o concessione eleggere il domicilio presso il direttore dei lavori.

Le eventuali sostituzioni del direttore dei lavori e dell'esecutore devono essere comunicate entro otto giorni all'Amministrazione Comunale.

ART. 7
DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

Per le opere di cui all'art. 5 si richiedono i seguenti elaborati:

- 1) Planimetria o estratto catastale in scala 1 / 1.000 o 1 / 2.000 dal quale deve risultare facilmente e chiaramente individuabile l'area interessata all'edificazione; in ogni caso l'estratto deve estendersi per un intorno di almeno 100 metri e contenere l'indicazione dei fabbricati circostanti;
- 2) Planimetria in scala 1:200 nella quale devono figurare:
 - orientamento;
 - pianta degli edifici o manufatti progettati e sistemazione dell'area esterna;
 - edifici esistenti sui lotti confinanti o vicini con l'indicazione della loro altezza e destinazione d'uso;
 - spazi pubblici circostanti con relative dimensioni, destinazioni (strada, piazza, giardino, ecc.);
 - superficie del lotto edificatorio, superficie coperta, volume progettato, calcolo e indicazione degli spazi per parcheggio, indice di fabbricabilita', indice di copertura;
 - profili altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti;
- 3) piante quotate in scala 1:100 di ogni piano, del tetto e dei volumi tecnici dalle quali risultino:
 - destinazione dei vani e superficie di ciascuno di essi;
 - aperture di porte, finestre, dimensioni delle aperture;
- 4) sezione in scala 1:100, secondo piani che manifestino particolarmente l'organismo della costruzione, con l'indicazione delle altezze nette dei locali, spessore dei solai compreso pavimento ed intonaco, nonche' l'altezza totale dell'edificio e dei volumi tecnici;
- 5) prospetti in scala 1:100, comprendenti anche i volumi tecnici e i camini contenenti le indicazioni dei materiali e dei colori impiegati. Ove la costruzione si affianchi ad altri fabbricati esistenti, il prospetto principale dovra' essere ampliato fino alla prima meta' del fabbricato o dei fabbricati attigui. In alternativa potra' essere presentata una fotografia degli edifici adiacenti nella quale dovra' essere riportata la facciata dell'edificio progettato;
- 6) eventuali particolari costruttivi in scala 1:20;
- 7) schema della fognatura prevista con l'indicazione della destinazione finale;
- 8) impegno privato tra il Comune e il Proprietario (tale da registrarsi in atto pubblico in caso di necessita') vincolante l'area utilizzata ai fini del computo volumetrico e per tutto quanto non previsto dalle successive norme urbanistico-edilizie.

Per gli edifici industriali devono essere indicate anche le lavorazioni che vi si effettuano, gli scarichi (di ogni forma) che ne derivano e le modalita' di allentamento degli stessi.

I disegni devono essere in triplice copia e chiaramente leggibili, di cui una e' destinata a divenire parte integrante della concessione edilizia. Qualora l'edificio progettato rivesta particolare importanza o necessita' per la chiara valutazione degli elementi che lo costituiscono, l'Amministrazione Comunale puo' richiedere documentazione piu' ampia in aggiunta ai documenti precedentemente elencati:

disegni in scala maggiore o plastico dell'edificio costruendo e di quelli attigui, fotografie e fotomontaggi, prospettive a colori nonche' tutti quei dati che ritenesse necessari od opportuni per un adeguato giudizio sulla nuova opera.

Per l'esecuzione di opere che modifichino lo stato esistente dei fabbricati di interesse storico od artistico soggetti alla Legge 1.6.1939 n. 1089 o delle bellezze naturali individuate dalla Legge 29.6.1939 n. 1497, dovra' essere richiesto il relativo nulla-osta alla competenza Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici.

Per tutte le servitu' e i vincoli interessanti la proprieta' dell'edificante (servitu' di passaggio pubblico o privato, prospetti, cortili comuni, altius non tollendi, vincoli di pattuizione, di Piano Regolatore, vincoli di monumentalita', militari, ecc.) deve essere presentata una dichiarazione, firmata dal proprietario, con l'indicazione degli estremi dei titoli corrispondenti.

Nel caso in cui non esistano vincoli e servitu' di sorta, il proprietario deve indicare nella domanda di concessione questa circostanza.

Per teatri, cinematografi, edifici scolastici di ogni ordine e grado, edifici pubblici, luoghi di pubblico ritrovo, stabilimenti industriali e in genere per tutti gli edifici che richiedono l'approvazione di altri Enti od Autorita', l'esame da parte della Commissione Edilizia e quindi il rilascio della concessione e' subordinato alla preventiva approvazione dei primi.

Tutti gli elementi elencati nel presente articolo devono essere accertati direttamente alla data della presentazione della domanda sotto la personale responsabilita' dei denunciati.

Il Sindaco puo' sospendere la concessione edilizia qualora vengano riscontrate difformita' tra il denunciato e il reale.

ART. 8 RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione in ordine di presentazione e qualora sia verificata la mancanza della documentazione prescritta dall'art. 7, o comunque si renda necessaria l'acquisizione di ulteriori documenti, il Sindaco ne fa richiesta scritta all'interessato.

La concessione viene rilasciata dal Sindaco entro i termini previsti dalle leggi vigenti in materia.

ART. 9 VARIANTI AL PROGETTO APPROVATO

Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera si manifesti la necessita' di apportare varianti al progetto, il titolare della concessione deve presentare istanza di variante, corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli gia' presentati.

ART. 10
VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

L'approvazione dei progetti e l'autorizzazione ad eseguirli sono concesse in ogni caso, salvo l'osservanza dei limiti di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia e fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

Pertanto, l'emissione della concessione costituisce presunzione della conformità delle opere alle leggi e alle disposizioni in vigore e non esonera il proprietario dall'obbligo e dalla responsabilità della loro osservanza.

La concessione decade se entro un anno dalla data del rilascio oppure entro il termine temporale fissato nell'atto di concessione stessa non sono stati iniziati i lavori.

La concessione decade anche nel caso in cui entrino in vigore nuove norme urbanistiche in contrasto con quanto autorizzato qualora i lavori non siano ancora stati iniziati. Se invece i lavori sono già in corso, la concessione resta valida fino al termine in essa stabilito.

La concessione decade infine, qualora i lavori non vengano ultimati entro il termine di tre anni dalla data del rilascio oppure entro il termine fissato nell'atto di concessione.

La decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di inizio lavori, comporta la necessità di chiedere una nuova concessione.

Nel caso di decadenza della concessione per il mancato rispetto dei termini di ultimazione dei lavori, sempre che non sia stata richiesta una proroga, il titolare deve richiedere una nuova concessione relativa alla parte di opere non eseguite.

Il Sindaco rilascia la nuova concessione se le disposizioni urbanistiche eventualmente subentrate lo consentano, richiedendo al concessionario (limitatamente alla parte dell'opera non ultimata) la differenza tra il contributo già versato e quello da corrispondere in base agli oneri vigenti al momento del rilascio della nuova concessione.

Fatti salvi i casi di decadenza elencati al presente articolo, la concessione è irrevocabile.

In caso di mancata utilizzazione della concessione, i contributi relativi agli oneri di urbanizzazione già versati, vengono restituiti.

ART. 11
PROROGA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Prima dello scadere del termine di cui al precedente art. 10, il concessionario può richiedere proroga per sopravvenuti fatti estranei alla propria volontà, durante il corso dei lavori stessi. La proroga è concessa dal Sindaco, secondo i disposti e gli intendimenti di cui all'art. 4 della Legge n. 10/77.

Nell'atto di concessione possono anche essere fissati i termini per l'ultimazione dei lavori superiori a tre anni dalla data del rilascio solo nel caso di opere di particolare mole o con particolari caratteristiche tecniche oppure ancora nel caso di opere pubbliche il cui finanziamento è previsto in più esercizi finanziari.

ART. 12

TRASFERIMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA AD ALTRO TITOLARE

La concessione non e' negoziabile in se' e per se' e puo' essere trasferita solo per atto "mortis causa" o per atto tra vivi. In quest'ultimo caso deve pero' trattarsi di un negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione.

Nel caso di trasferimento per atto "mortis causa" e' necessario richiedere la voltura della concessione al Comune: quest'ultimo la concedera' previa esibizione del titolo ereditario da parte del nuovo titolare.

Nel caso di trasferimento per negozio giuridico che riguardi il bene immobile oggetto della concessione, deve ugualmente essere richiesta la voltura previa esibizione dei documenti attestanti il titolo.

La voltura non modifica i termini di validita' e di decadenza fissati nella concessione, salvo la possibilita' di richiedere proroghe ai sensi del precedente art. 11.

CAPO 2° - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI

ART. 13

OPERE ESEGUITE DA AMMINISTRAZIONI DELLO STATO

Nei casi di opere rientranti fra quelle disciplinate dall'art. 29 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, l'amministrazione statale committente e' tenuta a depositare presso gli uffici comunali competenti il documento comprovante l'avvenuto accertamento di conformita' alle previsioni urbanistico-edilizie vigenti rilasciato dall'Amministrazione Regionale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, unitamente ad una copia del progetto.

Anteriormente all'inizio dei lavori andra' corrisposto il contributo inerente alla correlativa trasformazione urbanistica del territorio nelle forme e nei modi previsti dalle vigenti norme.

ART. 14

OPERE ESEGUITE DA ENTI PUBBLICI SU AREE DEMANIALI

Nei casi di opere da eseguire a cura di Enti pubblici su terreni demaniali, compreso il demanio marittimo, ad eccezione delle opere destinate alla difesa nazionale, compete all'Amministrazione Regionale d'intesa con le Amministrazioni interessate e sentito il Comune, accertare che le opere stesse non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento Edilizio.

Il Comune esprime il proprio parere, sentita la Commissione Edilizia.

L'Ente committente le opere provvedera' in analogia a quanto previsto nell'articolo precedente.

Andra' comunque applicato il disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

ART. 15
OPERE URGENTI ED INDIFFERIBILI

Le opere di assoluta urgenza ed indifferibili possono essere eseguite in deroga alle norme del presente Regolamento, se disposte con ordinanza del Sindaco, ai sensi dell'art. 38 della Legge 8 giugno 1990 n. 142, o ordinate dall'Autorita' Giudiziaria.

CAPO 3° - ORGANI

ART. 16
COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO - COMPOSIZIONE

La Commissione per il paesaggio e' composta da tre membri, tutti con diritto di voto, esperti in progettazione architettonica, progettazione bio-edilizia, progettazione urbanistica, storia dell'architettura urbana, materia di tutela paesaggistica.

Gli esperti vengono individuati sulla scorta di presentazione di curriculum richiesti agli Ordini e Collegi professionali, alle Universita', alle Sovrintendenze, alle associazioni delle imprese edili, nonche' agli altri organismi che l'Amministrazione ritiene di invitare.

Nel corso della prima seduta della commissione i partecipanti eleggono il presidente ed un vicepresidente.

Il presidente avra' il compito di gestire i lavori della Commissione e di curarne il buon andamento.

Alle sedute della Commissione partecipano, senza diritto di voto il responsabile del procedimento, con funzioni di segretario, e/o altro personale degli uffici che provvede all'illustrazione delle pratiche alla Commissione.

ART. 16 BIS
NOMINA E DURATA

La commissione per il paesaggio e' nominata dalla Giunta Comunale su proposta dell'Assessore alla partita, previa verifica dei *curricula* presentati dagli esperti ambientali da parte del Responsabile dell'Ufficio competente.

I membri con diritto di voto restano in carica cinque anni, decorrenti dalla data della nomina. La Commissione non puo', comunque, rimanere in carica oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco, fatta salva la proroga tecnica per il tempo necessario alla formalizzazione degli atti amministrativi relativi al rinnovo della stessa e comunque non superiore a 90 giorni.

Non potranno essere nominati membri della Commissione i componenti della Giunta e del Consiglio Comunale.

I membri della Commissione decadono dalla carica nel caso di incompatibilita' sopravvenuta e nel caso in cui, senza giustificato motivo scritto, rimangono assenti per piu' di tre sedute consecutive e nel caso di assenza, anche giustificata, per oltre un terzo delle sedute di un anno, anche non consecutive. In tale ipotesi il soggetto nominato in sostituzione rimane in carica per il restante periodo di durata della Commissione.

ART. 16 TER **CASI DI INCOMPATIBILITA' E CONFLITTO DI INTERESSI**

Fatte salve le disposizioni statali e regionali vigenti, la carica di commissario e' incompatibile:

- con la carica di consigliere comunale
- con la carica di componente la Giunta Comunale
- con il rapporto di dipendenza con il Comune o enti, aziende, societa' da esso dipendenti.

I commissari non possono partecipare ai lavori della Commissione per il paesaggio quando abbiano un interesse in riferimento al progetto sottoposto al parere della commissione stessa.

I commissari non possono altresì partecipare ai lavori della Commissione per il paesaggio qualora siano interessati al progetto sottoposto al parere il coniuge nonché i parenti e affini fino al quarto grado.

Per la durata del mandato, i commissari non possono presentare progetti edilizi da realizzare sul territorio comunale.

ART. 17 **ATTRIBUZIONE E COMPETENZE DELLA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO**

La Commissione per il paesaggio e' un organo consultivo del Comune in materia paesaggistica.

La Commissione valuta la qualita' paesaggistica, ambientale, architettonica delle opere, con particolare riguardo al loro corretto inserimento nel contesto urbano. Decide sui progetti il cui livello di impatto paesaggistico e' rilevante sia nell'ambito delle procedure per il rilascio dei provvedimenti di edilizia privata sia, ove richiesto, nell'ambito delle procedure per l'approvazione di opere pubbliche.

La Commissione non ha alcuna competenza e non si pronuncia sulla qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento proposto.

ART. 18 **MODALITA' DI CONVOCAZIONE: SEDUTE E DECISIONI**

Le sedute della Commissione sono convocate con apposito avviso, anche con gli attuali mezzi di comunicazione (fax o e-mail) da parte del Responsabile del procedimento, con almeno tre giorni di anticipo rispetto alla data fissata.

Per la validita' delle sedute e delle decisioni della Commissione, occorre la presenza di almeno due dei componenti in carica, compreso il presidente, o in assenza la figura vicaria.

I pareri della Commissione si intendono validamente assunti con il voto favorevole della maggioranza dei presenti.

E' esclusa la partecipazione di terzi estranei alle sedute. Il presidente potra' ammettere il solo progettista ai fini dell'illustrazione del progetto, con esclusione della possibilita' di presenziare alla successiva attivita' di esame e di espressione del parere.

Puo' essere prevista la possibilita' che la Commissione esegua dei sopralluoghi, qualora ritenuti utili per l'espressione del parere.

ART. 18 BIS ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

In relazione a quanto previsto dal vigente Piano Territoriale Paestico regionale, per i piani attuativi, per i Programmi Integrati di Intervento nonche' per i progetti edilizi che riguardino interventi di:

- nuova costruzione;
- ampliamento;
- ristrutturazione edilizia;
- restauro e risanamento conservativo di edifici ricadenti in centro storico;
- manutenzione straordinaria di edifici ricadenti in centro storico;

e' obbligatorio ottemperare a quanto previsto dal processo di esame dell'impatto paesistico, secondo le seguenti fasi:

- a. Preliminarmente alla presentazione del progetto, il progettista procede alla compilazione della modulistica predisposta dal competente settore del Comune (ai sensi della D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450), consistente in una autovalutazione paesistica dell'intervento sulla scorta di due criteri: la "*determinazione della classe di sensibilita' del sito*" e la "*determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto*".
- b. La verifica del livello di impatto paesistico, consistente nella valutazione di quanto dichiarato dal progettista nella apposita modulistica (ai sensi della D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450), e la conseguente validazione comportante l'eventuale decisione circa l'invio del progetto in Commissione del paesaggio, e' svolta a cura degli operatori addetti all'istruttoria ed in ultima analisi al responsabile del procedimento.
- c. Nel caso in cui l'ufficio riscontrasse evidenti incongruenze tra quanto dichiarato dal progettista e rilevato dall'analisi degli atti, il procedimento amministrativo della pratica verra' interrotto e verra' richiesta la presentazione di una nuova scheda con l'aggiornamento della valutazione oppure nei in cui la gravita' delle omissioni o imperfezioni comporti una evidente esclusione del corretto procedimento di valutazione, la pratica verra' sottoposta alla commissione per il paesaggio per il diniego.

I progetti con impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza (di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450) si intendono automaticamente accettabili sotto l'aspetto paesistico e pertanto il procedimento amministrativo si concludera' esclusivamente ai fini edilizio-urbanistici.

I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450) saranno inviati all'esame della commissione per il paesaggio che esprimerà un parere vincolante circa il rilascio del permesso di costruire oppure la positiva conclusione del procedimento amministrativo delle D.I.A. In tale caso il progetto dovrà essere necessariamente corredato da una relazione paesistica che espliciti le considerazioni sviluppate in merito alla sensibilità del sito e all'incidenza della soluzione progettuale proposta.

I progetti con impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza (di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450) potranno essere approvati unicamente nel caso in cui sia dimostrata la loro sostenibilità rispetto al paesaggio anche mediante interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, e comunque potranno essere oggetto di richiesta di completa riprogettazione in relazione al giudizio che esprimerà la commissione per il paesaggio.

La commissione per il paesaggio esprimerà un giudizio di impatto paesistico che potrà essere positivo, neutro o negativo (di cui alla D.G.R. 08/11/2002 n. 7/11450). Nel caso di giudizio positivo il progetto è approvato, nel caso di giudizio neutro il progetto è approvato ma potranno essere richieste delle modifiche o integrazioni al fine di migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di giudizio negativo il progetto sarà respinto e quindi occorrerà procedere ad una sua parziale o completa riprogettazione.

I progetti ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente legislazione sono soggetti alla medesima verifica di impatto paesaggistico degli altri progetti ed inoltre saranno sottoposti alla verifica di compatibilità rispetto al vincolo specifico esistente. In tale casistica dovranno essere presentate le istanze corredate dalla documentazione progettuale prevista dall'Allegato A alla D.G.R. 25/07/1997 n. 6/30194.

ART. 19 UFFICIO TECNICO COMUNALE

Il funzionario responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale redige, per ogni domanda o denuncia pervenuta, una breve relazione scritta sulla conformità dei progetti presentati alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti e fornisce inoltre, tutti i chiarimenti richiesti dalla Commissione per il paesaggio.

La fase istruttoria delle pratiche edilizie è curata dal responsabile del procedimento, il cui nominativo viene comunicato al richiedente la concessione ai sensi della L.R. n. 12/2005.

Entro i termini prefissati dalla legge vigente in materia, il citato responsabile del procedimento provvede a richiedere, quando necessario, integrazioni documentali inerenti la pratica depositata.

CAPO 4° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 20 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Quando l'edificio debba sorgere a confine con la sede di una strada esistente o in progetto, anche di proprietà privata, oppure in arretrato rispetto ad essa, il concessionario deve richiedere all'Amministrazione Comunale, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi planimetrici ed

altimetrici a cui dovrà essere riferita la nuova costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura principale, ove questa esista.

Tale determinazione deve risultare da apposito verbale controfirmato per accettazione dal proprietario: prima di questa pratica non si potranno costruire muri fuori terra confinanti con strade.

Per l'assegnazione dei punti fissi il concessionario deve fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti, collaborare nei modi richiesti dagli incaricati municipali e rimborsare le spese relative; dovrà quindi comunicare per iscritto all'Amministrazione Comunale la data di inizio dei lavori.

ART. 21

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' EDILIZIA

Il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate dalla concessione o autorizzazione.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Il Sindaco, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla Legge 18 aprile 1962, n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui alla Legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Ferma restando l'ipotesi prevista dal precedente comma, qualora sia contestata dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al primo comma, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo di cui agli articoli 7 e successivi della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

ART. 22
INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fermo restando il disposto dell'art. 10 del presente Regolamento, il proprietario di un edificio in costruzione costretto ad interromperne la esecuzione, dovrà predisporre quelle opere necessarie a garantire la stabilità delle parti già costruite.

In caso di inadempimento il Sindaco potrà provvedere secondo i disposti dell'art. 38 della Legge 8 giugno 1990 n. 142 ponendo le spese a carico degli interessati.

ART. 23
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Chiunque intenda eseguire opere edilizie siano esse nuove costruzioni o riparazioni, ristrutturazioni o demolizioni di fabbricati esistenti, deve usare tutte quelle cautele necessarie a rimuovere qualsiasi pericolo di danno alle persone o alle cose e limitare il più possibile le molestie ai terzi.

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e riattamento di edifici esistenti con rifacimento sostanziale del tetto si dovrà prevedere l'installazione di idonei dispositivi di aggancio atti a garantire agli operatori le condizioni necessarie per l'esecuzione delle opere da effettuarsi sulle coperture. Tali dispositivi dovranno possedere i requisiti previsti dalla norma UNI EN 795 – Protezione contro le cadute dall'alto. Dispositivi di ancoraggio. Requisiti e prove.

L'Ufficio Tecnico comunale verificherà le pratiche edilizie in ordine alla citata disposizione regolamentare, ossia, ai fini del rilascio del Permesso di costruire o nel caso di Denuncia di Inizio Attività, le pratiche dovranno essere presentate con gli elaborati grafici di progetto (specifica tavola progettuale della copertura con indicati i punti di ancoraggio) e con una relazione che chiarisca esaurientemente il rispetto dell'art. 3.2.11 agg. Regolamento di Igiene Titolo III (all. 2).

Il cantiere deve essere idoneamente recintato lungi i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici. Qualora l'opera di chiusura comporti l'occupazione temporanea dell'area pubblica, il proprietario deve preventivamente chiedere l'autorizzazione al Sindaco mediante domanda nella quale siano specificate la località, l'estensione e la probabile durata dell'occupazione.

Nei casi in cui la costruzione sia isolata e non direttamente a contatto con la strada, l'area di cantiere deve essere comunque recintata e protetta.

Le recinzioni dovranno essere di aspetto decoroso, di altezza adeguata ed avere dispositivi di segnalazione d'ingombro e di pericolo (bande bianche e rosse, luci).

Entro il perimetro della zona dei lavori dovranno essere osservate le particolari disposizioni per la prevenzione degli infortuni sul lavoro di cui al D.P.R. 7 gennaio 1956 n. 164 e successive modificazioni ed integrazioni e quelle in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. 19 settembre 1994 n. 626.

ART. 24
TABELLA DA ESPORRE ALL'INGRESSO DEI CANTIERI

All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, avente dimensioni minime di cm. 70 x 100, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero della concessione od autorizzazione edilizia ed i nominativi del titolare della concessione od autorizzazione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore delle opere in cemento armato, dell'impresa assuntrice dei lavori; dell'installatore degli impianti elettrici, radio-televisivi ed elettronici in genere, antenne, impianti di protezione da scariche atmosferiche nonche', qualora sia previsto il progetto ai sensi della Legge 5.3.1990 n. 46, del progettista dell'impianto o degli impianti.

Per le opere pubbliche, la tabella deve avere le dimensioni previste dalla legge vigente in materia.

ART. 25
DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione edilizia deve comunicare, per iscritto, al Sindaco il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.

Questi ultimi, in segno di accettazione, debbono provvedere a firmare gli elaborati di progetto loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco.

Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di competenza, hanno la responsabilita' della conformita' dell'opera al progetto, della qualita' dei materiali impiegati nonche', per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.

Il committente, unitamente al direttore dei lavori e all'assuntore dei lavori, e' responsabile della conformita' delle opere alla normativa urbanistica e di regolamento cosi' come delle modalita' esecutive fissate nell'atto di concessione.

ART. 26
COMUNICAZIONI DA FARSI AL SINDACO NEL CORSO DEI LAVORI

Il titolare della concessione edilizia od autorizzazione e' tenuto ad effettuare per iscritto al Sindaco le seguenti comunicazioni:

- inizio dei lavori;
- ultimazione delle strutture portanti e della copertura (solo per la concessione edilizia);
- ultimazione dei lavori.

Dette comunicazioni saranno seguite da una visita in cantiere effettuata da un incaricato dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Per ogni visita verra' redatto apposito verbale.

ART. 27
INIZIO DEI LAVORI

Nel caso di nuova costruzione per inizio dei lavori si intende l'esecuzione del tracciamento della struttura di fondazione e inizio delle opere di escavazione.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

La data di inizio dei lavori deve essere comunicata dal titolare della concessione od autorizzazione, almeno 5 giorni prima dell'effettivo inizio.

ART. 28
TERMINE DEI LAVORI

I lavori sono da intendersi ultimati quando l'opera puo' ritenersi abitabile od agibile, cioe' quando risulta completa di quelle strutture, finiture esterne ed interne che la rendano idonea all'uso per cui e' stata costruita.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione.

ART. 29
CAUTELE DA SEGUIRE NELLE OPERE DI DEMOLIZIONE

Nelle opere di demolizione ed in caso di distacco di materiali voluminosi o pesanti, debbono essere usate tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno a persone o cose e, in particolare, scuotimenti di terreno con conseguenti molestie e danni ai fabbricati vicini.

Sulla via pubblica non potranno essere scaricati materiali di demolizione e, ove cio' non sia possibile, gli stessi dovranno essere portati e fatti giungere a terra entro recipienti o mediante appositi condotti, con corde o con mezzi precauzionali riconosciuti idonei.

I materiali di risulta non possono essere accumulati sulle aree pubbliche e neppure su quelle private quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanita' pubblica.

I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o in altri luoghi autorizzati secondo le disposizioni dell'Autorita' Comunale.

ART. 30
CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico ed artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi.

I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

CAPO 5° - ABITABILITA' E AGIBILITA'

ART. 31

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA' DI UN IMMOBILE

Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite consistenti ristrutturazioni o restauri, non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione del Sindaco.

La stessa autorizzazione del Sindaco è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati anti igienici o inabitabili.

La domanda di autorizzazione all'abitabilità o agibilità deve essere redatta dal proprietario su apposito modulo fornito dall'Amministrazione Comunale ed indirizzata al Sindaco con allegata la seguente documentazione:

- certificato di collaudo statico ove previsto, in copia autenticata;
- copia attestato di iscrizione al catasto dell'immobile;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori in forma sostitutiva dell'atto di notorietà attestante: la conformità delle opere al progetto approvato; l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti; il rispetto delle normative vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.P.R. 384/78; L. 13/89; L. Reg. 6/89 e D.M. 236/89); isolamento e contenimento dei consumi energetici (L. 308/82; L. 10/91; D.P.R. 412/93); prevenzione incendi, sicurezza degli ambienti destinati a luoghi di lavoro (D.P.R. 547/55 e D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni);
- certificato di prevenzione incendi, ove richiesto;
- dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi della Legge 46/90 e D.P.R. n. 447/91;
- permesso di allacciamento alla fognatura comunale oppure, in assenza della rete fognaria, autorizzazione allo scarico negli strati superficiali del sottosuolo o in corso d'acqua superficiale;
- attestato di versamento della tassa di concessione comunale mediante conto corrente postale.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Sindaco rilascia il certificato di abitabilità, entro lo stesso termine, può disporre una ispezione da parte dell'Ufficio Tecnico che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata

È ammesso anche il rilascio di autorizzazione di abitabilità o di agibilità limitatamente ad una sola parte dell'edificio, purché siano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
- 2) sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.

In caso di diniego dell'abitabilità, il Sindaco deve notificare al titolare della concessione le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.

ART. 32 UTILIZZAZIONE ABUSIVA DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza licenza d'uso rilasciata dal Sindaco.

Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione, l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possieda i requisiti necessari per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, il Sindaco fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione degli stessi. Trascorso infruttuosamente tale termine il Sindaco provvederà ad ulteriore denuncia all'Autorità Giudiziaria.

Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica e a quella degli utilizzatori, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale e del funzionario dell'Azienda U.S.S.L., nell'ambito delle rispettive competenze, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico / edilizie.

In assenza dell'autorizzazione di abitabilità o di agibilità e' fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

ART. 33
DICHIARAZIONE DI INABITABILITA'

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche nei fabbricati esistenti, il Sindaco, sentito il funzionario dell'Azienda U.S.S.L., puo' dichiarare inabitabile un fabbricato o una parte di esso.

CAPO 6° - OCCUPAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

ART. 34
OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SPAZI PUBBLICI

Per l'occupazione temporanea di suolo pubblico e di spazio soprastante, per le alterazioni o manomissione del suolo e delle pavimentazioni stradali, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione e' subordinato al pagamento della tassa di occupazione determinata in base al relativo regolamento comunale.

In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, deve essere versata una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procedera' d'ufficio a spese dell'interessato.

ART. 35
CONDUZIONE DEI LAVORI

Le operazioni di costruzione e di riforma delle fronti dei fabbricati verso spazi pubblici, devono cominciare appena stabiliti gli assiti di chiusura e gli occorrenti ponti di servizio e continuare, senza interruzione, in modo da essere compiute nel piu' breve tempo possibile.

Nel caso che i lavori vengano condotti con lentezza, il Sindaco puo' ingiungere un termine per la liberazione completa del suolo pubblico.

ART. 36
PONTI E SBALZI

L'Amministrazione Comunale puo' non consentire l'impianto di assiti su suolo pubblico ove ravvisi ragioni di disturbo al pubblico passaggio della circolazione.

In tal caso puo' autorizzare l'installazione di ponti a sbalzo o ponteggi tubolari che assicurino il transito pedonale e l'incolumita' pubblica stabilendo, anche nei particolari, le modalita' di installazione e le protezioni da adottarsi.

Il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio non puo' essere costruito ad altezza inferiore di tre metri, misurati dal suolo alla parte inferiore dell'armatura del ponte e deve avere il piano eseguito in modo da proteggere con sicurezza lo spazio sottostante.

Per il ponte a sbalzo tale altezza deve essere non inferiore a quanto previsto dal Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495/92).

CAPO 7° - ELEMENTI DI DECORO URBANO – ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

ART. 37 AREE INEDIFICATE

Il Sindaco puo' per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilita' e durata, che abbiano altezza non inferiore a mt. 2.50 e non superiore a mt. 3 e aspetto decoroso.

ART. 38 DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, erborati.

A tal riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facolta' di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumita'.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalita' di esecuzione e fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostituito ai sensi della legislazione vigente.

ART. 39 DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono essere realizzate e mantenute nel loro aspetto esterno in armonia con l'ambiente urbano.

A tale riguardo, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha la facolta' di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovra strutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni piu' corrette.

Qualora, a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, e' facolta' del Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il Sindaco, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalita' di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Per preservare edifici, opere d'arte architettoniche, monumenti, facciate di chiese, ecc. dall'inquinamento causato dai depositi corrosivi lasciati dai volatili (piccioni, colombi, storni, ecc.) dovranno essere applicati idonei dispositivi dissuasori di tipo meccanico, elettronico o biologico.

ART. 40 AGGETTI E SPORGENZE

Ai fini di non intralciare la mobilita' pedonale e veicolare, su prospetti fronteggianti il suolo pubblico non sono ammesse sporgenze superiori alle seguenti misure, siano esse dovute a decorazioni, infissi, vetrine, insegne od altra opera fissa, come balconi, terrazzini o bowindows:

- a) dalla quota 0,00 (piano di calpestio) alla quota di mt. 4.00: cm. 10; entro gli stessi limiti di altezza sono vietate porte, battenti o persiane che si aprano verso l'esterno;
- b) oltre la quota di mt. 4: 1/10 della larghezza dello spazio pubblico o privato antistante e comunque non superiore a mt. 1.30; in ogni caso non deve superare la larghezza dell'eventuale marciapiede.

Balconi a sbalzo, pensiline, debbono essere posti ad un'altezza minima di mt. 4.00 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima e' di mt. 4.50 dalla quota stradale.

I tubi pluviali applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno mt. 4.00 dal piano del marciapiede.

E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili degli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.

ART. 41 TENDE MOBILI, INSEGNE A BANDIERA E INDICATORI

La collocazione di tende mobili aggettanti e' soggetta ad autorizzazione; esse non devono costituire ostacolo alla viabilita' ne' limitare la visibilita'.

Non sono ammesse tende aggettanti se non vi e' marciapiede.

Le tende, le eventuali loro appendici ed i meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a mt. 2.20.

La proiezione orizzontale massima dell'oggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm. Dal filo interno del cordolo del marciapiede; se il marciapiede ha dimensioni ridotte, l'installazione della tenda potrà essere autorizzata considerando il caso specifico.

Qualora sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.

Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.

Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a mt. 2.50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.

Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre mt. 1.20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza di marciapiede.

L'installazione di insegne, targhe o altri indicatori pubblicitari lungo le strade statali o provinciali, è autorizzata previo nulla-osta dell'Ente proprietario della strada.

Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.

Non sono ammesse lungo le strade tabelle indicatrici di attività che non siano di evidente interesse pubblico.

ART. 42 RECINZIONI

Le recinzioni su strade o tra proprietà, non debbono superare l'altezza di mt. 2.50.

Le nuove recinzioni debbono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.

Di norma, lungo le strade e gli spazi pubblici, non sono consentite recinzioni con muri pieni, di altezza superiore a mt. 0.60 misurata a partire dalla quota più alta del terreno; sono tuttavia consentite altre soluzioni quando a giudizio del Sindaco, su parere conforme della Commissione Edilizia, siano riconosciute più confacenti con le caratteristiche ambientali della zona, o quando formino composizione architettonica unitaria con l'edificio.

In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai, devono essere arretrati dalla linea di recitazione di almeno mt. 1.50, in modo da facilitare l'entrata o l'uscita degli autoveicoli.

Nelle nuove recinzioni dovrà essere inserito il vano per l'alloggiamento dei contatori.

Le recinzioni, da effettuarsi lungo le strade statali o provinciali all'interno del centro abitato, sono assoggettate a preventivo nulla-osta tecnico da parte dell'Ente proprietario della strada. All'esterno del centro abitato le stesse sono assoggettate ad autorizzazione o concessione da parte dell'Ente proprietario.

ART. 43 MARCIEPIEDI

La costruzione di marciapiedi lungo edifici ricorrenti su strade o spazi pubblici potrà essere eseguita soltanto in base ad apposita autorizzazione.

Qualora sia modificata la larghezza o la forma della strada i proprietari dei marciapiedi sono obbligati a modificarli di conseguenza.

La pavimentazione di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, devono essere eseguite previa autorizzazione con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenuta a cura e spese dei proprietari.

I marciapiedi lungo le strade di una nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a mt. 1.50.

Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o alberature, la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a mt. 1.20.

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile aventi maglie di idonea sezione. Possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.

Nel centro storico e nelle zone sottoposte a vincolo di tutela delle bellezze naturali, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

In corrispondenza degli attraversamenti pedonali, il raccordo tra marciapiede e pavimentazione stradale deve avvenire con scivoli aventi una pendenza max del 15% o con gradini aventi un dislivello max di cm. 2.5.

ART. 44 TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di aspetto decoroso, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle sezioni atmosferiche.

Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità'.

Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.

La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilita' sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.

Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da questi posto in opera.

Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 a 3 mt. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce all'Amministrazione gli indicatori assegnati nel termine di quindici giorni.

L'Amministrazione Comunale avra' altresì la facolta', per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici pubblici e privati nei modi che giudichera' piu' convenienti, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe e tabelloni per affissioni.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, daneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 45 MOSTRE, VETRINE, INSEGNE

L'esposizione al pubblico, anche provvisoria, di mostre, vetrine, insegne o altro, e' subordinata all'autorizzazione del Sindaco, previa presentazione di disegni firmati da cui risulti chiaramente l'inquadramento delle nuove opere e cio' quando, a giudizio della Commissione Edilizia non venga turbato l'organismo architettonico cui l'opera viene applicata o presso cui venga sistemata.

In caso di riparazione o di modifiche del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione delle mostre, vetrine od altri oggetti occupanti suolo o spazio pubblico, i proprietari sono obbligati ad eseguirne la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, interamente a loro spese. In caso di inadempienza si procedera' d'ufficio a spese degli interessati.

ART. 46 MANUFATTI PROVVISORI

L'insediamento sul territorio comunale di manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli 8 mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale e' espressamente indicata la scadenza o periodicitá dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente articolo devono averne le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilita'.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio e' tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in ripristino l'area interessata nel termine di 10 giorni dalla data di scadenza dell'autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in ripristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazio e di aree pubbliche.

ART. 47
CHIOSCHI, CABINE TELEFONICHE, ARMADIETTI DELLA SIP ED ALTRI
ELEMENTI DI ARREDO

Essi devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante; la loro installazione e' soggetta all'autorizzazione del Sindaco.

TITOLO III

NORME INTEGRATIVE AI SUCCESSIVI ARTICOLI SONO CONTENUTE NEL VIGENTE REGOLAMENTO LOCALE DI IGIENE TIPO

NORME IGIENICO - EDILIZIE

CAPO 1° - REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

ART. 48 REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Negli edifici residenziali l'altezza media dei locali di abitazione non deve essere minore di mt. 2.70.

La minima distanza tra il pavimento e il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a mt. 2.10.

L'altezza media puo' essere ridotta a mt. 2.40 nei locali accessori (studio, sala gioco, sala lettura, bagni, posto di cottura, ripostigli, lavanderia, tavernetta, ecc.) ed ulteriormente a mt. 2.10 nei locali non destinati alla permanenza di persone (corridoi, ripostigli, antibagni, disimpegni).

La superficie utile dei locali di soggiorno degli alloggi non deve essere minore di mq. 9.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Sono consentiti spazi di cottura con superficie non inferiore a mq. 3 dotati di regolare aeroilluminazione.

Ogni alloggio a pianta libera deve avere una superficie minima netta di mq. 28, comprensiva dei servizi, se per una persona, e di mq. 38 se per due persone.

Nei locali d'abitazione, depositi, magazzini, esercizi pubblici e negozi i soppalchi possono essere realizzati con le seguenti caratteristiche:

- superficie del soppalco non inferiore ad $\frac{1}{3}$ della superficie del locale soppalcato, quando l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito e' non inferiore a mt. 2.10;
- superficie del soppalco pari a meta' della superficie del locale soppalcato, quando l'altezza netta fra pavimento finito e soffitto finito e' almeno mt. 2.30.

ART. 49 SOTTOTETTI

I sottotetti sono da ritenersi praticabili quando siano accessibili a mezzo di scale a struttura fissa (sono ammesse scale a chiocciola e/o elicoidali) e quando l'altezza interna sia mediamente di mt. 2.10 con un minimo di mt. 1.80. La loro destinazione d'uso puo' essere: ripostiglio, guardaroba,

spogliatoio, deposito e similari. Essi devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione ed areazione naturale.

I sottotetti possono essere ritenuti e/o dichiarati abitabili quando l'altezza media risulta non inferiore a mt. 2.70 con punto piu' basso non inferiore a mt. 2.10. Per gli spazi accessori (studio, sala da gioco, sala di lettura, verande, tavernette etc.) e di servizio (bagni, posto di cottura, lavanderia, corridoi, ripostigli, spogliatoi, guardaroba, etc.) l'altezza netta media interna non deve essere inferiore a mt. 2.40, ulteriormente riducibile a mt. 2.10 per i corridoi ed i luoghi di passaggio in genere.

I locali devono soddisfare i rapporti aeroilluminanti ed essere raggiungibili mediante scale a struttura fissa (sono ammesse scale a chiocciola con diametro minimo di mt. 1.20 e scale elicoidali).

ART. 50 IMPIANTI TECNICI

Gli impianti elettrico, radiotelevisivo, idrosanitario, telefonico, di sollevamento di persone o cose, di protezione antincendio, di trasporto del gas relativi agli edifici adibiti ad uso civile o ad attivita' produttive, commerciali e terziarie in genere limitatamente agli impianti elettrici, devono rispettare le norme contenute nella Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione D.P.R. 6 dicembre 1991 n. 447.

Ai fini del contenimento del consumo energetico, gli edifici devono inoltre rispettare i disposti della Legge 9.1.1991 n. 10 e successivo regolamento di attuazione (D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412).

ART. 51 ALLONTANAMENTO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE

Definizioni:

canne di esalazione:

- canne impiegate per l'allontanamento di esalazioni (vapori, odori e fumi) non provenienti da apparecchi di combustione a fiamma libera);

camini e canne fumarie:

- condotti impiegati per l'allontanamento dei prodotti della combustione provenienti da apparecchi e impianti a fiamma libera, ivi compresi quelli per la cottura dei cibi.

Tutti i prodotti della combustione provenienti da impianti o apparecchi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a camini o a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo avente le caratteristiche di cui alla lettera c) seguente.

Nelle nuove costruzioni le emissioni provenienti dalla cottura dei cibi devono essere captate per mezzo di idonee cappe e, a seconda che la stessa cottura avvenga con l'utilizzo o meno di apparecchi a fiamma libera, allontanate rispettivamente, tramite camini / canne fumarie o canne di esalazione, indipendenti e sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo. Ad ogni camino o ramificazione di canna fumaria deve essere collegato un unico apparecchio.

Sono vietate soluzioni tecniche con non prevedano l'allontanamento delle stesse emissioni all'esterno oltre il tetto del fabbricato.

**a) Camini, canne fumarie e condotti di collegamento:
requisiti generali**

I camini e le canne fumarie, così come sopra definiti, e i condotti di collegamento devono possedere i seguenti requisiti:

- 1) i camini devono ricevere lo scarico da un solo apparecchio di utilizzazione;
- 2) le canne fumarie devono ricevere solo scarichi simili:
 - o solo prodotti della combustione provenienti da impianti per la climatizzazione alimentati con lo stesso combustibile;
 - o solo prodotti della combustione provenienti da impianti o apparecchi per la produzione di acqua calda, alimenti con lo stesso combustibile;comunque provenienti da impianti o apparecchi dello stesso tipo con portate termiche che non differiscano più del 30% in meno rispetto alla massima portata allacciabile;
- 3) i condotti di collegamento (canali da fumo) devono essere saldamente fissati (a tenuta) all'imbocco del camino o della canna fumaria senza sporgere al loro interno onde evitarne l'ostruzione, anche parziale.

Le tubazioni di collegamento delle cappe ai camini / canne fumarie o alle canne di esalazione devono avere andamento il più rettilineo possibile.

Nel caso di tiraggio naturale e comunque in presenza di apparecchi di cottura a fiamma libera è ammesso un solo tratto suborizzontale avente pendenza non inferiore al 3% e lunghezza non maggiore di mt. 2.5.

I camini e le canne fumarie devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica, di buona conducibilità termica e coibentata all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da renderne facile la periodica pulizia; a questo scopo, devono avere sia alla base sia alla sommità del collettore delle bocchette di ispezione.

Devono essere collocati/e entro altri condotti adeguatamente sigillati e a perfetta tenuta soprattutto per i casi in cui passano o sono addossati/e a pareti interne degli spazi dell'abitazione; per i casi in cui sono addossati/e a muri perimetrali esterni devono essere opportunamente coibentati al fine di evitare fenomeni di condensa o di raffreddamento.

b) Canne di esalazione: caratteristiche e modalità di utilizzo

Le canne di esalazione possono essere del tipo singolo o plurime a seconda che siano collegate rispettivamente a una o più punti di estrazione sempre della stessa tipologia.

Le canne di esalazione possono funzionare a tiraggio naturale o a tiraggio forzato.

Per canne plurime tipo “Shunt” si intendono le canne realizzate con modalita’ costruttive simili alle canne fumarie.

Le canne plurime non di tipo “Shunt”, costituite da un unico condotto in cui confluiscono piu’ punti di estrazione dello stesso tipo, sono ammesse solo qualora funzionino a tiraggio forzato continuo realizzato con apposito impianto di aspirazione installato dopo l’ultimo punto di estrazione.

Le canne di esalazione devono essere progettate e realizzate in modo da impedire il riflusso dell’aria estratta in altri ambienti.

Le canne di esalazione devono sfociare oltre il tetto del fabbricato con apposito comignolo in posizione adeguata e comunque da non arrecare disturbo alle persone.

c) Comignoli

Si definisce comignolo il dispositivo atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione, posto a coronamento di un camino singolo o di una canna fumaria.

Il comignolo deve avere i seguenti requisiti:

- avere sezione utile di uscita non minore del doppio di quella del camino o della canna fumaria collettiva ramificata sul quale e’ inserito;
- essere costruito in modo che anche in caso di venti di ogni direzione ed inclinazione, venga comunque assicurato lo scarico dei prodotti della combustione.

Il punto di localizzazione dei comignoli, anche in relazione al tipo di combustibile di alimentazione e alla potenzialita’ degli impianti ed apparecchi serviti, deve essere tale da garantire:

- una adeguata dispersione iniziale dei prodotti della combustione;
- una adeguata diluizione dei prodotti della combustione, prima della loro ricaduta, al fine di evitare ogni situazione di danno o molestia alle persone.

Al fine di assicurare il rispetto di quanto contenuto al precedente comma per gli impianti termici e apparecchi di combustione di qualsiasi potenzialita’, alimentati con combustibili distillati del petrolio o con combustibile gassoso, nonche’ ad utilizzo saltuario, i comignoli devono risultare piu’ alti di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 mt.

In ogni caso, dovra’ essere rispettata la norma che i camini possono sboccare ad altezza non inferiore a quella del filo superiore della apertura piu’ alta presente nel raggio di 50 mt., diminuita di 1 mt. per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i 10 mt.

In caso di impedimenti tecnici documentati o di vincoli urbanistici per impianti termici per la climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari e apparecchi di combustione alimentati con combustibile distillato del petrolio o con combustibile gassoso, di potenzialita' inferiore a 30.000 Kcal/h (35 Kw) e' ammessa una quota inferiore del comignolo purché:

- 1) sia conforme a quanto indicato dalle norme UNI-CIG 7129/92;
- 2) sia piu' alto di almeno 40 cm. del filo superiore di aperture finestrate presenti sulla stessa falda del tetto;
- 3) sia piu' alto di almeno 40 cm. del filo superiore di aperture finestrate nel raggio di 8 mt.;
- 4) sia piu' alto di 50 cm. rispetto a qualsiasi struttura, fabbricato o ostacolo, privi di aperture finestrate nel raggio di 5 mt.

Di norma e' vietato lo sbocco di camini o canne fumarie su tetti piani agibili e terrazzi agibili.

In caso di impedimenti tecnico strutturali che non consentono l'applicazione di quanto al precedente comma, fermo restando il rispetto di quanto previsto ai punti 3) e 4) precedenti, il comignolo dovra' comunque essere ubicato a quota non inferiore a mt. 2.5 dalla quota del pavimento del tetto o del terrazzo agibile.

Nel caso di interventi su fabbricati esistenti, qualora sussistano impedimenti tecnico-strutturali e/o vincoli di altra natura (quali urbanistici, architettonici, condominiali), la necessita' della loro installazione e l'impossibilita' di ricorso a soluzioni alternative (ad es. impianti elettrici) per impianti ed apparecchi alimentati con combustibile gassoso di potenzialita' inferiore a 35 Kw, potranno essere adottate per l'allontanamento dei prodotti della combustione soluzioni diverse e comunque conformi alla normativa vigente e non essere causa di danno e molestia alle persone.

ART. 52 SERVIZI IGIENICI

Negli edifici e locali pubblici o privati aperti al pubblico, deve essere realizzato almeno un servizio igienico accessibile alle persone con ridotte o impedito capacita' motorie avente dimensioni minime di mt. 1.80 x 1.80 con porta di accesso apribile verso l'esterno o scorrevole delle dimensioni di cm. 85 (luce netta).

Negli edifici ad uso residenziale abitativo, quando previsto, negli edifici e locali destinati ad attivita' produttive di carattere industriale, agricolo, artigianale, nonche' ad attivita' commerciale e terziarie, il servizio igienico deve avere uno spazio libero dall'ingombro degli apparecchi sanitari delle dimensioni minime di cm. 135 x 150 con porta di accesso apribile verso l'esterno o scorrevole avente luce netta di cm. 80.

In presenza di antibagno, questi dovra' avere una profondita' non inferiore a mt. 1.50.

Nei locali utilizzati per attività produttive e terziarie in genere, il numero dei servizi igienici è in funzione del numero degli addetti e suddivisi per sesso.

In ogni alloggio di edilizia residenziale deve essere realizzato almeno un servizio igienico dotato di vaso, lavabo, bidet, vasca o doccia avente una superficie di mq. 4 e fornito di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria di superficie non inferiore a mq. 0.50.

È consentita la ventilazione forzata solo per servizi secondari (bagni ciechi).

I servizi igienici non devono essere comunicati direttamente con altri locali adibiti di norma a permanenza di persone e devono essere separati da questi mediante corridoi, disimpegno o antibagni.

Per secondi servizi è consentito l'accesso diretto al locale bagno attraverso camere da letto.

ART. 53 AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

Ogni locale di abitazione deve avere una finestra opportunamente ubicata che si apra direttamente all'esterno verso vie o cortili o spazi regolamentari. Le finestre devono fornire una superficie aero-illuminante netta, ossia libera da superfici opache (parte apribile del serramento) non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del locale in questione, esclusa la porzione di finestra al di sotto dei 60 cm. misurati dal piano del pavimento.

In ogni caso la superficie illuminante utile deve essere calcolata come indicato nel Regolamento Locale di Igiene Tipo.

I vani scala dovranno essere pure convenientemente aerati ed illuminati.

Ad ogni unità di abitazione (appartamento) dovrà essere assicurato un opportuno riscontro d'aria mediante la libera esposizione di due fronti che formino tra loro un angolo di almeno 90°.

Al fine della facile individuazione della conformità dei progetti presentati, si rammenta che è fatto obbligo di indicare per ciascun locale:

- 1) l'area delle aperture nette di finestra e i singoli fattori del prodotto (ed es.: mt. 1.80 x mt. 1.00 = mq. 1.80);
- 2) l'area netta del locale (ed es.: mt. 3.50 x mt. 3.80 = mq. 13.30);
- 3) la relazione tra le due aree precedenti e la rispondenza alle norme del presente articolo (ed es.: mq. 13.30 : 8 = mq. 1.66 minore di mq. 1.80).

Le cifre sopra indicate dovranno essere scritte chiaramente in corrispondenza di ciascun locale, con facoltà di raggrupparli in tabella (tabella dei rapporti aeroilluminanti).

ART. 54
CANTINA – VESPAIO

I locali a piano terreno, destinati ad abitazione diurna o notturna dovranno essere cantinati o muniti di vespaio aerato di altezza non inferiore a cm. 50.

Non potrà essere adibito a pernottamento, anche negli edifici esistenti, alcun locale il cui pavimento si trovi a quota inferiore a quella del marciapiede.

Per le attività diverse da quella residenziale, i locali seminterrati devono rispettare le norme del Regolamento Locale di Igiene Tipo e le specifiche norme in relazione al tipo di attività.

In ogni caso il piano di calpestio deve essere ad una quota superiore di almeno mt. 1.00 al livello massimo delle acque del sottosuolo.

ART. 55
SCALE

Gli edifici ad uso residenziale dovranno avere scale continue dalla base alla sommità con pendenza costante.

Le rampe di scale dovranno avere una larghezza di almeno mt. 1.20, pedata di cm. 30 ed alzata di cm. 16 max.

I parapetti dovranno avere un'altezza minima di 1 mt. e i corrimani dovranno essere posti ad un'altezza di cm. 90.

Tutte le scale che servono più di un piano oltre il piano terra devono essere ventilate ed illuminate mediante finestre aperte all'aria libera.

E' consentita l'illuminazione dall'alto per edifici di altezza non superiore a mt. 17.50.

CAPO 2° - EDILIZIA RURALE

ART. 56
EDIFICI RURALI

Sono considerate costruzioni rurali quelle che servono alla abitazione degli addetti all'agricoltura, al ricovero ed allevamento del bestiame e degli animali da cortile, e comunque inerenti alla conduzione dei terreni agricoli.

Il terreno destinato a costruzioni rurali dovrà essere asciutto e, ove sia necessario, munito di drenaggio, in modo che il pavimento dei locali di abitazione, delle stalle e dei luoghi di deposito, si trovi ad almeno un metro il livello massimo della prima falda acquifera.

Il Comune potrà comunque imporre ulteriori provvedimenti atti ad impedire l'eventuale diffondersi dell'umidità.

I cortili, le aie, gli orti ed i giardini anche annessi alla case rurali, dovranno essere provvisti di scoli in modo da evitare paludamenti in prossimità delle case; ugualmente si dovrà provvedere allo scarico delle acque meteoriche.

La minima unità di abitazione non potrà avere meno di tre stanze esclusi i servizi, una soffitta e altro locale per deposito di prodotti agricoli.

I locali dovranno avere una altezza interna netta non inferiore a mt. 2.70.

Il pavimento del piano terreno dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 25 sul piano di campagna con sottostante vespaio aerato.

I locali per il deposito dei prodotti agricoli dovranno essere asciutti, ben aerati, intonacati a civile, con pavimento a superficie unita composta di materiali atti ad evitare la formazione di polvere.

Le costruzioni rurali, limitatamente alla parte adibita ad abitazione, sono soggette a tutte le norme relative ai fabbricati di civile abitazione contenute nel presente Regolamento e nel Regolamento Locale di Igiene Tipo.

ART. 57

LOCALI DI RICOVERO PER IL BESTIAME E CONCIMAIE

Le scuderie, le stalle, gli ovili, i pollai, le conigliere e i ricoveri di animali in genere, di nuova costruzione, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere a contatto con gli ambienti abitati ma separati da questi con locali destinati ad altro uso di larghezza non inferiore a mt. 4.00 e non comunicanti con l'abitazione.

I ricoveri per animali per animali esistenti, là dove non sia chiaramente possibile applicare la norma sopraccitata, dovranno comunque essere separate dai locali d'abitazione da un muro in calcestruzzo gettato a 3 q.li di cemento dello spessore di almeno 20 cm.

Nei ricoveri non potranno essere create aperture nei muri che distino meno di 5 metri dalle finestre dei locali di abitazione.

Le scuderie e le stalle dovranno avere un'altezza dal pavimento al soffitto non minore di mt. 3 e cubatura non inferiore a mc. 30 per ogni capo grosso di bestiame e dovranno essere sufficientemente illuminate ed occorrendo ventilate, anche per mezzo di camini di ventilazione che dovranno essere muniti di reticelle metalliche a telaio per impedire il passaggio delle mosche.

Il pavimento delle stalle, in genere, dovrà essere impermeabile, di materiale facilmente lavabile e provvisto di scoli necessari che immettano in pozzetti impermeabili muniti di sifone.

Le pareti dovranno essere intonacate per un'altezza di mt. 2 con materiale lavabile e tinteggiatura azzurra antimosche.

Il soffitto dovrà essere costruito in modo da potersi facilmente pulire e comunque mai con struttura in legname.

Ogni stalla dovrà essere provvista di opportuni abbeveratoi preferibilmente costruiti a vaschette multiple separate. La fornitura di acqua potabile a ciascuna vaschetta dovrà avvenire mediante tubazioni installate secondo le prescrizioni del regolamento per le forniture d'acqua potabile.

Tutte le stalle per bovini ed equini dovranno essere dotate, qualora già non siano, di una concimaia atta ad evitare disperdimento di liquido.

La concimaia dovrà essere costruita col fondo e le pareti impermeabili, dovrà essere distanziata di almeno 50 mt. dalla casa di abitazione, dai pozzi di acqua potabile, dalle strade e dagli spazi pubblici.

Essa dovrà inoltre essere collegata mediante condotto sotterraneo con il pozzetto o la fossa biologica per la raccolta del colaticcio.

Le platee di ammassamento del letame debbono possedere gli stessi requisiti delle concimaie ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione.

TITOLO IV

CAPO 1° - NORME PARTICOLARI

ART. 58

OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO

Qualora i lavori comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, l'esecutore dovrà dimostrare di aver ottemperato alle prescrizioni vigenti in materia ed in particolare agli obblighi di cui alla Legge 5.11.1971 n. 1086 e al D.P.R. 22.4.1994 n. 425.

ART. 59

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Edifici pubblici

Qualunque opera edilizia inerente strutture pubbliche e private aperte al pubblico deve rispettare la normativa sull'abolizione delle barriere architettoniche affinché non siano limitate l'accessibilità e la visibilità alle persone disabili.

Alle nuove costruzioni ed anche alle costruzioni esistenti sottoposte a ristrutturazioni, si applicano le norme contenute nel D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384.

Negli edifici esistenti dovranno comunque essere apportate le possibili e conformi varianti.

Sugli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti a vincoli artistici, storici o ambientali possono essere realizzate opere provvisorie, ossia non stabili, qualora non sia stato rilasciato lo specifico nulla-osta da parte dell'autorità competente alla tutela del vincolo.

Il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità per tutte le opere edilizie riguardanti edifici pubblici e privati aperti al pubblico, è subordinato alla verifica da parte del Sindaco del rispetto della normativa vigente.

A tal fine può richiedere al proprietario dell'immobile o all'intestatario della concessione, una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

Tutte le opere realizzate in difformità delle disposizioni in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche tale da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone disabili, sono dichiarate inabitabili e inagibili.

Edifici privati

Agli edifici di nuova costruzione, per quanto non specificato nel presente Regolamento Edilizio si applicano le normative di cui alla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 e successive modificazioni, Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6 e successive modificazioni, Decreto Ministeriale 14 giugno 1989 n. 236.

ART. 60 PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni (comprese le ricostruzioni) ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 mc. di volume residenziale esclusi i servizi, i volumi tecnici e gli scantinati.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne od anche in aree che non formino parte del lotto, purché quest'ultime, siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Nelle aree di sosta a parcheggio, pubblico e privato di uso pubblico, deve essere previsto almeno un parcheggio per disabili possibilmente affiancato ad area pedonale.

Tali parcheggi devono avere una larghezza complessiva di mt. 3.20 di cui mt. 1.70 per l'ingombro della vettura e mt. 1.50 per la zona di rispetto ed essere evidenziati con apposita segnaletica orizzontale e verticale.

CAPO 2° - NORME FINALI

ART. 61 INADEMPIENZA ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Le infrazioni alle disposizioni del presente Regolamento che rientrino nella fattispecie contemplata dall'art. 20 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, saranno punite a mente di detto articolo e delle sue successive modificazioni.

I fatti contrari alle disposizioni del presente Regolamento e la inosservanza di obblighi stabiliti dalle disposizioni del Regolamento stesso, che non rientrino nell'ipotesi di cui al primo comma del presente articolo e che non costituiscono reato di altra disposizione di Legge o Regolamento, saranno punite con le sanzioni di cui all'art. 106 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale, approvato con R.D. 3 marzo 1934 n. 383 e sue successive modificazioni, seguendo la procedura stabilita dagli articoli 107 e seguenti del T.U. predetto.

Le sanzioni penali previste nel presente articolo non inibiscono la applicazione di altre sanzioni penali previste da altri Regolamenti Comunali e dal T.U. delle Leggi Sanitarie, approvate con R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 e successive modificazioni e da Leggi e Regolamenti dello Stato o l'adozione di altri provvedimenti, quali la revoca di autorizzazione, la sospensione dei lavori, la demolizione e la riforma di opere abusivamente eseguite e simili, previste dal presente Regolamento e da disposizioni di Legge, da Regolamenti statali o da altri Regolamenti Comunali.

ART. 62 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento, approvato dall'Autorità competente, entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

ART. 63
NORME ABROGATE

Dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, sono abrogate tutte le disposizioni che riguardano la stessa materia e con esso incompatibili, nonche' il precedente Regolamento Edilizio.