



Comune di Colrate
PROVINCIA DI BERGAMO



REGOLAMENTO EDILIZIO 1984

Legge 17 agosto 1942 N. 1150 e successive modifiche e integrazioni.

Adottato con delibera del C.C. n. 64 in data 19/10/84
Approvato l'atto del C.R.C. sezione di Bergamo
in seduta del 14/11/84 atti 67867

INDICE

PARTE PRIMA – NORME DI PROCEDURA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1	Oggetto del regolamento edilizio
ART.2	Autorizzazione e concessione degli interventi
ART.3	Autorizzazione e concessione edilizia
ART.4	Domanda di Autorizzazione e Concessione Edilizia
ART.5	Documentazione per l' A e CE
ART.6	Interventi di demolizione
ART.7	Esame preventivo interventi proposti
ART.8	Rilascio di A e CE
ART.9	Validità dell' A o CE
ART.10	Voltura dell' A o CE
ART.11	Annullamento e decadenza dell' A o CE
ART.12	Varianti in corso d'opera
ART.13	Domanda di autorizzazione alla lottizzazione
ART.14	Normativa ed oneri per i piani di lottizzazione
ART. 15	Lottizzazione d'ufficio
ART: 16	Commissione Edilizia (CED) (ABROGATO)

TITOLO II ESECUZIONE DELLE OPERE CONSENTITE

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

TITOLO III LICENZA D'USO: REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

ART.30	Licenza d'uso
ART.31	Variazioni di destinazioni d'uso e di tipologia edilizia
ART.32	Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

TITOLO IV SANZIONI

ART.33	Provvedimenti per opere abusive
---------------	---------------------------------

- ART.34** Lavori marginalmente difformi dal progetto approvato
ART.35 Ordine di sospensione dei lavori
ART.36 Esecuzione d'ufficio dell'ordine di demolizione

PARTE SECONDA - NORME MORFOLOGICHE

TITOLO I PARAMETRI DI COSTRUZIONE

- ART.37** Definizione e classificazione dei locali di abitazione
ART.38 Locali accessori
ART.39 Locali non definiti
ART.40 Caratteristiche dei locali
ART.41 Locali e spazi particolari

TITOLO II MORFOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

- ART.42** Indici urbanistici e loro misura
ART.43 Definizione di costruzione
ART.44 Definizione di fronte di costruzione
ART.45 Distanza dai confini di proprietà
ART.46 Distacco tra le costruzioni
ART.47 Distacco stradale
ART.48 Altezza degli edifici
ART.49 Conformazione delle costruzioni in sottosuolo
ART.50 Sistemazione della superficie scoperta
ART.51 Passi carrai e recinzioni
ART.52 Accessibilità, sosta dei veicoli in sottosuolo ad autorimesse primate

TITOLO III

NORME RELATIVE ALL'ESTETICA, ALLA SICUREZZA ED ALL'IGIENE NELLE COSTRUZIONI

- ART.53** Estetica degli edifici
ART.54 Edificio o luoghi di interesse ambientale, storico, artistico
ART.55 Caratteristiche dei muri di prospetto
ART.56 Marciapiedi
ART.57 Aggetti e sporgenze
ART.58 Serramenti
ART.59 Mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi, iscrizioni, ecc.
ART.60 Accatastamenti e cumuli
ART.61 Discariche
ART.62 Coperture e isolamento termico dei locali abitabili
ART.63 Condotti di fumo o vapore, focolai, forni, camini
ART.64 Protezione contro l'incendio
ART.65 Deflusso delle acque pluviali, fognali
ART.66 Prescrizioni per le fognature domestiche
ART.67 Costruzioni rurali
ART.68 Cortili

PARTE TERZA - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I NORME GENERALI

- ART.69** Oggetto e applicazione delle norme tecnologiche
- ART.70** Requisiti termici e igrotermici
- ART.71** Requisiti illuminotecnici
- ART.72** Requisiti acustici
- ART.73** Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- ART.74** Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- ART.75** Requisiti relativi alla fruibilità
- ART.76** Requisiti relativi alla sicurezza
- ART.77** Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza
- ART.78** Requisiti relativi alla durabilità
- ART.79** Requisiti energetici ed ecologici

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- ART.80** Costruzioni esistenti
- ART.81** Deroghe alle prescrizioni del presente Regolamento

PARTE PRIMA – NORME DI PROCEDURA

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1 OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

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

ARTICOLO 2 AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE DEGLI INTERVENTI

2.1 Tutti gli interventi sul territorio comunale, come indicati nel precedente art. 1 devono essere subordinati ad autorizzazione (A) o concessione edilizia (CE) secondo le modalità stabilite dal presente Regolamento Edilizio oltre che dalle vigenti normative legislative ed attuative del P.R.G.

2.2 Gli interventi riguardanti immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali devono ottenere l'approvazione della Autorità preposte a tali compiti dalle vigenti leggi, secondo le rispettive competenze, fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria, di cui all'art.31 L.05/08/1978 n° 457 limitatamente alle parti non vincolate o non interferenti con queste, fermo restando le disposizioni ex legge 01/06/1939 n° 1089 e 29/06/1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

2.3 Non sono soggette a CE o preventiva A gli interventi da compiersi per evitare pericoli o danni agli edifici esistenti e le opere di manutenzione ordinaria, fermo restando le disposizioni dei successivi articoli.

2.4 E' consentito il rilascio dei CE in deroga al presente RE nei casi e nel rispetto delle procedure stabilite dall'art. 41 quarter della legge 17/08/1942 n° 1150 e dall'art. 22.4 della legge regionale 2.11 1978 n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

ARTICOLO 3 AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

3.1 AUTORIZZAZIONE

L'autorizzazione riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall' art. 31/b della legge 05/08/1978 n° 457, mentre gli interventi di cui all'art. 31/a sono subordinati a semplice comunicazione all'Amministrazione Comunale. Per gli insediamenti industriali vale quanto contenuto nella circolare n° 1918 del 16/11/1977.

3.2 CONCESSIONE EDILIZIA

La CE riguarda tutti gli interventi definiti nei restanti paragrafi dall'art. 31 della legge 457/78 e 94/87, nonché quelli di nuova edificazione.

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

3.2.2 Autorizzazione e Concessione costituiscono semplice presunzione della conformità delle opere progettate alle norme di legge e dei regolamenti edilizi. Esse non esonerano gli interessati

dall'obbligo di attenersi sotto la propria responsabilità, restando sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

ARTICOLO 4

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

4.1 La richiesta di A o CE per gli interventi di cui all'art. 3 deve essere redatta sugli appositi moduli predisposti dall'AM ed accompagnata dal progetto esecutivo, riducibile a formato UNI, firmato sin dal momento della presentazione, dal richiedente e dal proprietario, quando si tratti di persone diverse, oltre che dal progettista.

contestualmente il Tecnico Responsabile del cantiere, del quale al successivo art.

4.4 Il Direttore delle opere deve essere munito della necessaria abilitazione ai sensi e nei limiti delle vigenti leggi.

4.5 Tutti i firmatari sono responsabili a norma di legge di ogni inosservanza alle disposizioni di legge e di RE nonché alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella A o CE.

4.6 All'atto della sottoscrizione, le persone di cui sopra, devono indicare la residenza in Colzate o il domicilio quivi eletto.

4.7 Le eventuali sostituzioni del progettista, del Direttore o dell'Assuntore dei lavori, devono essere immediatamente denunciate sia dal richiedente che dagli interessati. I subentranti sono tenuti alla sottoscrizione di cui sopra, senza la quale, le suddette sostituzioni non hanno effetto.

4.8 Per gli interventi comportanti strutture in C.A., la A o CE non potrà essere rilasciata senza l'esibizione della ricevuta comprovante l'avvenuta denuncia di dette opere all'Autorità competente.

4.9 L'interessato ha l'obbligo di fornire tutti gli elementi che siano necessari per l'istruttoria e che sono previsti dal presente RE in relazione ai vari tipi di intervento. Nel caso di contrasti o incompletezze non determinati, l'interessato può essere ammesso o invitato a regolarizzare e/o completare la documentazione entro un congruo termine. Decorso inutilmente il termine fissato, la domanda è respinta. La regolarizzazione e/o il completamento delle documentazioni comportano una nuova decorrenza dei termini di legge.

ARTICOLO 5

DOCUMENTAZIONI PER L'AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

5.1 Documenti dell'autorizzazione

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

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

5.2 Documenti della Concessione Edilizia

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

- estratto di mappa in scala 1:2000 della località estesa ad una zona di almeno 100 m. all'intorno, con la indicazione dell'orientamento, della lunghezza dei lati che delimitano l'area interessata dalla costruzione di cui si riporteranno i dati catastali, della costruzione progettata, di tutte le costruzioni esistenti nel raggio di 100 m., della larghezza delle strade e degli spazi pubblici e privati prospicienti l'intervento progettato e che comunque lo interessino, degli elementi atti all'esatta

individuazione della località con le distanze dai principali incroci statali, del numero civico (quando sia già determinato) degli spazi liberi, dei cortili, dei cavedi di ragione di terzi esistenti lungo il confine della proprietà, degli spazi privati soggetti a servitù di pubblico passaggio confinanti con la proprietà.

- planimetria in scala 1:500 e/o 1:200 debitamente quotata con l'indicazione delle distanze della costruzione dai confini di proprietà e dalle costruzioni limitrofe;
- piante quotate in scala 1:100 dei singoli piani, compreso lo scantinato e la copertura con l'indicazione delle strutture termali (volumi tecnici);
- sezioni quotate in scala 1:100 in numero sufficiente;
- prospetti esterni in scala 1:100 con le quote riferite ai piani stradali e dei cortili o giardini, nonché tutti quei dati che valgono a far riconoscere i precisi rapporti volumetrici, altimetrici ed architettonici dell'edificio anche in funzione alle proprietà confinanti;
- una breve relazione illustrativa con la indicazione dei materiali da impiegare nei prospetti esterni;
- lo schema delle fognature;
- lo schema degli impianti tecnici;
- copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti;
- particolari costruttivi ed architettonici delle facciate in scala 1:20 con relative piante e sezioni;
- documentazione fotografica, anche a colori, delle zone di intervento;
- progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi scoperti;
- nel caso di interventi su edifici di cui all'art. 2.2 del presente RE, dovrà essere presentata, inoltre, una relazione storico-critica dello stato di fatto finalizzata al controllo del metodo, dell'entità e della funzionalità dell'intervento proposto;
- i disegni dovranno essere normalmente presentati in due copie di cui una debitamente bollata e, ove occorra, con il visto del Comando dei Vigili del Fuoco.

ARTICOLO 6

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Chi intende demolire deve presentare domanda al Sindaco corredata da:

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

Il rilascio della A di demolizione è altresì subordinata:

- alla libertà da cose e persone dell'intero fabbricato;
- alla disinfezione del fabbricato stesso;
- alla chiusura degli sgombri di fognatura che rimangano inutilizzati;
- all'impegno di sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata;
- all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio di cui all'art.2/2;
- all'impegno di sistemare secondo un progetto allegato gli eventuali frontespizi che si rendessero visibili da pubblici spazi.

In caso di inosservanza degli impegni di cui sopra, o di mancata perfetta esecuzione delle operazioni, l'Amministrazione può effettuare l'intervento sostitutivo in danno all'inadempiente.

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

ARTICOLO 7

ESAME PREVENTIVO INTERVENTI PROPOSTI

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

ARTICOLO 8

RILASCIO DI A E CE

8.1 Il Sindaco, acquisiti i pareri dell'Ufficio Sanitario e della Commissione Edilizia, assume la propria decisione, notificandola al richiedente entro i termini di legge.

8.2 Il Sindaco, nel caso di accoglimento della domanda, rilascia l'A o la CE menzionandovi i pareri degli organi consultivi e trascrivendovi le destinazioni d'uso proposte dal progetto. All'A e alla CE è allegata la documentazione approvata, firmata da un funzionario dell'Amministrazione Comunale.

8.3 Il Sindaco, qualora ritenga di non poter accogliere la domanda, la respinge con provvedimento scritto motivato, da notificare al richiedente. Sono respinte senza ulteriore esame le domande quando, da preventiva notifica, l'opera progettata:

- a) contrasti con le prescrizioni urbanistiche e/o del presente regolamento;
- b) riproduca un progetto di massima od uno schema volumetrico non accolti, senza che l'interessato abbia fornito validi elementi esplicativi e/o correttivi.

8.4 L'A o CE, unitamente ad un esemplare dei disegni vistati dall'Autorità Comunale, dovrà sempre trovarsi nel cantiere dei lavori per poter essere in ogni circostanza esigibile agli agenti comunali.

ARTICOLO 9

VALIDITA' DELL'A O CE

9.1 Le opere autorizzate devono essere utilizzate entro un anno dalla data di rilascio della A o CE ed ultimate entro 3 anni dalla stessa data, salvo i maggiori termini nei casi consentiti dalla legge. Tali termini devono essere indicati nell'atto di A o CE.

ARTICOLO 10

VOLTURA DELL'A O CE

La voltura della A o CE è ammissibile, purché non ne comporti il frazionamento; i termini di validità restano immutati.

ARTICOLO 11

ANNULLAMENTO E DECADENZA DELL'A O CE

11.1 L'A o CE sono annullate o revocate quando:

- risultino alterati, sottaciuti o non rispondenti al vero dato della richiesta, della documentazione o del progetto;
- quando il progetto autorizzato non sia conforme a norme di legge e di regolamenti comunali o a prescrizioni urbanistiche entrate in vigore successivamente al rilascio dell'A o CE sempre che a dette opere non sia stato dato effettivo e concreto inizio;
- quando il Direttore dei Lavori non abbia assunto la effettiva direzione o l'abbia abbandonata e non sia stato sostituito, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale;

- quando il titolare dell'A o CE contravvenga a disposizioni generali o particolari di legge e di regolamento ovvero alle condizioni inserite nell'atto di A o CE o apporti modifiche arbitrarie al progetto approvato.

11.2 L'A o CE devono essere considerate decadute oltre che nelle ipotesi di legge, anche in casi di inosservanza dei termini dei quali all' art. 9 .

ARTICOLO 12

VARIANTI IN CORSO D'OPERA

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

ARTICOLO 13

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

13.1 La domanda di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- a) certificato di intestazione, estratto di mappa e dati catastali della proprietà;
- b) planimetria orientata, stralciata dalla cartografia generale del P.R.G. con l'indicazione dell'area interessata dalla lottizzazione, degli eventuali vincoli e/o servitù gravanti sull'area e della normativa di attuazione del P.R.G. per la zona;
- c) rilievo topografico o aereofotogrammetrico quotato dell'area, con l'indicazione del piano di spiccato delle costruzioni previste e di quelle esistenti, se si mantengono;
- d) schema della rete dei trasporti e della viabilità della zona nella quale si inserisce la lottizzazione;
- e) progetto planivolumetrico in scala 1:500 con l'indicazione di:
 - aree destinate all'urbanizzazione primaria;
 - rete delle infrastrutture primarie con gli allacciamenti agli impianti esistenti o previsti;
 - aree destinate alle urbanizzazioni secondarie;
 - dimensione ed altezza degli edifici previsti e loro destinazione per ogni piano;
 - eventuali utilizzazioni del sottosuolo, localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
 - sezioni e prospetti schematici con eventuale plastico in scala proporzionata alle dimensioni della lottizzazione;
 - tabella sinottica per la verifica delle prescrizioni relativa agli standards urbanistici;
 - relazione tecnico – urbanistica e sulle tipologie edilizie dell'insediamento previsto;
 - documentazione fotografica anche a colori dell'ambiente circostante;

13.2 Possono essere autorizzate, in sede di rilascio di concessione edilizia, modeste variazioni delle previsioni plani volumetriche di cui all'art. 13.1. e), sempre che le variazioni stesse non attengano alla destinazione d'uso, all'altezza massima degli edifici e non alterino complessivamente il rapporto di copertura del suolo e di occupazione del sottosuolo o la volumetria complessiva.

ARTICOLO 14

NORMATIVA ED ONERI PER I PIANI DI LOTTIZZAZIONE

14.1 Al piano di lottizzazione sono da allegare la bozza di conversione urbanistica e, per le lottizzazioni d'ufficio di cui al successivo art. 15, analogo schema normativo, conformi alle vigenti prescrizioni di legge.

14.2 Gli atti di cui al comma precedente devono contenere termini perentori per l'ultimazione degli interventi previsti e tali da garantire la contestuale utilizzazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relativamente alle obbligazioni assunte e nei tempi fissati dalla convezione, oltre a quanto previsto dalle N.T.A. di P.R.G.

ARTICOLO 15

LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

15.1 Per garantire una razionale attuazione del P.R.G., il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree comprese entro un'area omogenea assoggetta a piano di lottizzazione secondo le norme di attuazione del P.R.G. o secondo le sue tavole grafiche, a presentare entro 120 giorni dall'invito, un progetto di lottizzazione fra di loro concordato, in armonia con le prescrizioni urbanistiche dettate per la zona.

15.2 In caso di mancato accordo entro il termine il Sindaco dispone un piano di lottizzazione d'ufficio e lo notifica ai proprietari, indicando i criteri da seguire e le formalità da osservare per l'utilizzo dei propri immobili secondo la disciplina del P.R.G..

Se i proprietari non accettano entro 30 gg. il Sindaco procede ai termini dell'art.8 della legge 06/08/1967 n° 765.

ARTICOLO 16

COMMISSIONE EDILIZIA (CED)

Abrogato.

TITOLO II

ESECUZIONE DELLE OPERE CONSENTITE

ARTICOLO 17

RICHIESTA DEI PUNTI FISSI

17.1 Prima di iniziare qualsiasi opera il proprietario chiede all'Amministrazione Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici; nell'esecuzione delle opere egli deve attenersi scrupolosamente ai punti fissi di linea di livello che gli sono comunicati dal Comune.

Le opere per l'assegnazione dei punti fissi vengono eseguite, su indicazione dell'Amministrazione, da personale messo a disposizione dal proprietario o dall'assuntore dei lavori. Di dette operazioni, non oltre 15 gg. dalla presentazione della domanda relativa, viene redatto verbale da sottoporre alle parti interessate.

Tutte le spese sono a carico del richiedente che deve provvedere al versamento di un deposito all'atto della richiesta.

17.2 Prima dell'inizio degli scavi di nuove costruzione, che non confinano con spazi pubblici o da eseguire in base a piani particolareggiati o da un altro strumento di pianificazione esecutiva, l'Amministrazione verifica la rispondenza sul terreno, rispetto ai progetti delle costruzioni stesse, del perimetro che deve essere indicato mediante opportune segnalazioni e picchettature.

L'Amministratore provvede alla verifica di cui sopra entro 20 giorni dalla richiesta.

Per ogni genere di costruzione in confine con spazi pubblici, appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale, il proprietario, prima di continuare i lavori, deve darne avviso per iscritto all'Amministrazione Comunale per gli opportuni controlli.

17.3 Gli edifici non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico; essi, inoltre, devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

ARTICOLO 18

DISCIPLINA GENERALE DEL CANTIERE DI COSTRUZIONI

18.1 I cantieri edili sono assimilati agli edifici industriali ai fini dell'applicazione delle leggi in materia di sicurezza del lavoro.

18.2 Nei cantieri, dove si eseguono interventi previsti dal presente RE, deve essere affissata, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile (di superficie non superiore a mq. 1) nella quale devono essere indicati gli estremi della CE o A, il titolare della CE o A, il nome dell'impresa costruttrice, del responsabile di cantiere e del direttore dei lavori.

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

18.3 E' fatto altresì obbligo all'assuntore dei lavori:

- di osservare tutte le cautele per evitare pericoli di danno a persone o cose e per attenuare le molestie a terzi;
- di essere presente in cantiere, quando siano stabilmente impiegati più di dieci addetti, o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti al fine di garantire l'osservanza di leggi e regolamenti.

18.4 Il Sindaco, quando accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro ed in ordine specifico a quanto sopra stabilito, interviene a norma di legge.

ARTICOLO 19

SCAVI

19.1 La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:

- resistere alla spinta del terreno circostante;
- non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti;
- consentire, salva specifica concessione, la continuità di qualsiasi traffico negli spazi pubblici e, in particolare, stradali.

19.2 In caso di sopraelevamento di edifici, la parte inferiore dei quali rimanga abitato, o comunque, occupata, deve essere assicurata a quest'ultima una solida copertura al fine di impedire infiltrazioni, pericoli e molestie.

ARTICOLO 20

CAUTELA PER LA TUTELA DI AVANZI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.

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

ARTICOLO 21

RECINZIONI PROVVISORIE

21.1 Quando sono in esecuzione interventi previsti dal presente regolamento, il titolare della CE o A deve chiudere il luogo destinato all'opera, lungo i lati del cantiere con recinzione provvisoria o comunque adottare diversi accorgimenti tecnici, secondo le prescrizioni dei competenti Uffici Comunali.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua. Le recinzioni provvisorie devono altresì essere di aspetto decoroso, alte da m. 2 a m. 3, a parete chiusa e costruite secondo le linee e le modalità specificamente prescritte.

Le porte che si praticano nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca riflettente per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

21.2 Quando le opere di chiusura portino all'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario o chi per esso, deve prima ottenere la licenza del Sindaco a tenore delle disposizioni contenute nel Regolamento di Polizia Stradale e delle norme per l'applicazione della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche, presentandone domanda con l'indicazione della località, estensione e durata presumibile dell'occupazione e procedendo, in concorso con i funzionari municipali, all'accertamento dello stato di consistenza di marciapiedi e della sede stradale, che verranno compresi nell'assito o comunque occupati o manomessi. Se il recinto venisse a racchiudere manufatti che interessano servizi pubblici si dovranno adottare disposizioni per il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari addetti ai servizi stessi.

Il proprietario, o chi per esso, deve, prima della occupazione, eseguire il pagamento delle tasse relative, oltretutto di una somma, da determinarsi caso per caso dal Sindaco, a titolo di anticipo delle eventuali spese di ripristino stradale e delle ulteriori tasse dovute.

Ove sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito dalla licenza, il proprietario, o chi per esso, deve presentare, in tempo utile, nuova domanda, indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere nuova licenza.

21.3 L'Amministrazione ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospicienti spazi pubblici per il servizio delle pubbliche affissioni, senza che sia dovuto, per tale uso, alcun corrispettivo.

Qualora, per la particolare natura del materiale usato per la recinzione, non sia possibile effettuare direttamente l'affissione, l'Amministrazione Comunale, ha facoltà di applicare sulla stessa appositi quadri.

ARTICOLO 22

STRUTTURE PROVVISORIALI

22.1 Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire la incolumità delle persone e la integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro. Le fronti dei ponteggi ed impalcature verso strada, vanno chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge per lo scarico dei materiali.

22.1 Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso, se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle Autorità competenti; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

ARTICOLO 23

OBBLIGHI CONSEGUENTI L'INTERRUZIONE DI LAVORI

23.1 Nel caso di interruzione dei lavori di costruzione di un edificio, trascorsi due mesi dall'interruzione salvo il caso che questa dipenda da cause di forza maggiore (che l'interessato dovrà specificare e dimostrare) sarà facoltà del Sindaco di far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente concessa.

Fermo restante il disposto dell'art. 9.2 del presente RE.

23.2 In caso di interruzione dell'esecuzione della costruzione, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse della sicurezza, dell'igiene pubblica e del decoro.

In difetto il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente, ai sensi di legge.

ARTICOLO 24

RIPRISTINO DEL SUOLO PUBBLICO

Compiuti i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche comunque interessate dalla recinzione, devono essere eseguite dal titolare della CE o A in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare. Dette opere vengono consegnate all'Amministrazione Comunale in contraddittorio con redazione di verbale.

La definitiva sistemazione del suolo pubblico è eseguita a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del titolare della CE o A.

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

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

ARTICOLO 25

APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI

25.1 Per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, è riservata all'Amministrazione Comunale la facoltà di applicare o far applicare sul fronte dei fabbricati o di qualsiasi costruzione prospettante spazi pubblici privati:

- le targhe contenenti le indicazioni dei nomi, assegnati alle aree pubbliche ;
- i cartelli per segnalazioni stradali;
- le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per servizi di trasporti pubblici;
- i cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e di farmacie;
- i cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- gli orologi elettrici;
- i sostegni per i fili conduttori elettrici;
- gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

25.2 Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica visione.

25.3 I ganci e le mensole e qualsiasi altro apparecchio non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile e sono da applicare ove non esistano ragionevoli alternative, con attenzione specialmente agli edifici nelle zone di particolare interesse storico-ambientale.

25.4 L'installazione di quanto sopra elencato non deve infine determinare barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa al pedone.

25.5 Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di fabbricato alla quale sia apposto uno degli elementi dei quali ai commi precedenti, deve darne avviso al Sindaco e all'Amministrazione interessata che prescrivono, nel più breve tempo possibile, le cautele del caso.

25.6 La manutenzione degli oggetti elencati nel presente articolo, nonché delle parti di facciata interessate da loro elementi che risultino danneggiate dall'obsolescenza di questi ultimi, è a carico degli Enti o privati installatori.

ARTICOLO 26

NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

26.1 L'Amministrazione Comunale assegna a ogni fabbricato il numero civico (o i numeri civici nei casi prescritti) da apporsi a spese del proprietario.

26.2 Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

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

26.4 In caso di demolizione del fabbricato, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione, il proprietario restituisce all'Amministrazione nel termine di 15 gg., gli indicatori assegnategli.

26.5 In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne, limitatamente al numero stesso.

Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile alla strada.

ARTICOLO 27

SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

27.1 Lungo la proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali, l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi.

27.2 I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

27.3 Qualora al pagamento di quanto sopra non sia dato corso nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

27.4 Se un solo accesso serve non unicamente ai proprietari frontisti, ma anche a proprietari di immobili interni, la quota assegnata per il marciapiede dell'intero prospetto è a carico di tutti i proprietari, frontisti e interni.

ARTICOLO 28

CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI E CAVE

28.1 E' in facoltà del Sindaco di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con recinzioni che diano garanzia di stabilità e durata, di aspetto decoro, di altezza non inferiore a m. 2,50 e non superiore a m. 3,00.

28.2 Le cave di sabbia e simili sono da racchiudere con recinto lungo le strade pubbliche o private.

ARTICOLO 29

VERIFICHE E VISITE TECNICHE ORDINARIE E STRAORDINARIE

29.1 Il titolare di A o CE, oltre a dare l'avviso del quale al precedente art. 17, deve segnalare l'inizio dei lavori e successivamente richiedere ai competenti Uffici Comunali le seguenti visite ordinarie:

- la prima quando sia ultimata la costruzione delle strutture portanti;
- la seconda, da compiere a intervento ultimato per tutte le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

29.2 Qualora, a seguito di una domanda di visita sia accertata che i lavori non hanno raggiunto l'avanzamento prescritto per la visita stessa, l'interessato è tenuto ripresentare la domanda.

29.3 L'Amministrazione Comunale ha, in qualsiasi momento, facoltà di compiere visite straordinarie per la verifica di rispondenza dell'intervento al progetto approvato.

29.4 In occasione delle visite delle quali sopra, l'Amministrazione comunale controlla in corso d'opera la conformità dei lavori agli elaborati grafici allegati quali parte integrante all' A o CE e successive ed eventuali varianti.

TITOLO III

LICENZA D'USO: REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 30

LICENZA D'USO

30.1 Nessun fabbricato, nuovo o trasformato o recuperato, può essere occupato o rioccupato, totalmente o parzialmente, se non previa licenza d'uso, rilasciata dal Sindaco.

30.2 La licenza d'uso è emessa 90 gg. dalla dichiarazione della quale al successivo art. 30.6, compiuta con esito positivo l'ispezione sanitaria nei modi previsti dalle leggi vigenti e ogni altro collaudo che l'Amministrazione ritenga di effettuare o fare effettuare circa le caratteristiche del fabbricato e la conformità delle opere al progetto approvato e alle norme regolamentari in vigore.

30.3 Prima di permettere l'occupazione del fabbricato, è altresì da verificare che sia stato ottemperato alle condizioni poste nel l'A o CE e a quanto prescritto dalle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi.

30.4 La parte deve esibire il certificato di collaudo per le opere in conglomerato cementizio, normale e precompresso, e a struttura metallica.

30.5 Devono, inoltre, essere effettuati gli eventuali collaudi previsti da altre leggi e regolamenti.

30.6 Il rilascio della licenza d'uso è subordinato alla presentazione da parte del Direttore dei Lavori della dichiarazione di conformità delle opere eseguite:

- agli elaborati grafici allegati;
- alle relazioni allegate alla domanda di autorizzazione o CE;
- a ogni altro documento relativo a eventuali e successive varianti.

30.7 La licenza d'uso specifica la destinazione di ogni vano e accessorio nelle singole unità immobiliari in modo coincidente con le indicazioni rilevabili dall'A o CE e loro successive varianti.

30.8 La licenza d'uso non sostituisce le approvazioni o autorizzazioni delle Autorità competenti, previste dalle norme in vigore per le costruzioni non destinate alla residenza.

ARTICOLO 31

VARIAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO E DI TIPOLOGIA EDILIZIA

31.1 I fabbricati siti nel territorio comunale debbono essere censiti.

A tale fini l'Amministrazione comunale raccoglie, in apposita scheda, tutte le indicazioni relative alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi, allo stato di manutenzione ed a quanto altro ritenuto necessario per il censimento.

Il rilevamento di cui sopra ha riguardo ai fabbricati nel loco complesso, alle singole unità immobiliari ed ai singoli locali facenti parte dei suddetti fabbricati.

31.2 Il proprietario di ciascun immobile, o parte dello stesso, è tenuto a redigere la scheda di rilevamento in occasione della presentazione della domanda di uso; è tenuto altresì a comunicare all'Amministrazione le eventuali variazioni di uno o più degli elementi rilevati, anche se trattarsi di variazioni per le quali non è necessaria l'A o CE.

Detta comunicazione deve avvenire entro 20 gg dall'intervenuta variazione.

In sede di prima applicazione del presente Regolamento i proprietari di immobili o di parti di essi devono, entro 6 mesi dall'entrata in vigore del Regolamento stesso, presentare la scheda di rilevamento sopra indicata.

31.3 Ove la variazione di cui sopra integri violazione di norme regolamentare o legislativa, la licenza d'uso sarà revocata, previa diffida ad eseguire entro 30 gg. le opere atte ad eliminare la violazione stessa.

31.4 Ogni variazione della destinazione d'uso o della tipologia edilizia di un fabbricato, o parte di esso, è soggetta a preventiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione, su richiesta dell'interessato.

Detta autorizzazione, anche nel caso in cui la stessa non comporti l'esecuzione di opere per le quali il presente Regolamento preveda la necessaria A o CE, è assimilata, a tutti gli effetti, alla A o CE stessa.

In caso di variazioni eseguite senza la necessaria preventiva autorizzazione, verrà altresì revocata la licenza d'uso.

31.5 La revoca della licenza d'uso ha riguardo alla sola parte dell'immobile interessata dalla variazione, sempre che quest'ultima non riguardi una sola parte che volumetricamente o di S.l.p. sia superiore al 20% dello intero immobile o dell'unità immobiliare nel cui caso la revoca ha riguardo all'intero immobile o all'intera unità immobiliare.

31.6 L'Amministrazione Comunale assume i propri provvedimenti in merito alle variazioni di cui sopra al fine di evitare il manifestarsi di squilibri fra il sistema degli insediamenti e la dotazione di standards, nel rispetto della normativa in materia.

ARTICOLO 32

MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI

32.1 I proprietari sono obbligati a mantenere i fabbricati nelle condizioni di abitabilità e di decoro sancite nelle leggi e nei regolamenti comunali di edilizia e di igiene; quando tali condizioni vengono a mancare, devono apportare le opportune riparazioni, completamenti o rifacimenti nei termini eventualmente fissati all'Amministrazione Comunale.

32.2 Nel caso che il proprietario non provveda, o quando un edificio o parte di esso, minacci rovina ovvero si compiano lavori pericolosi, il Sindaco interviene nei modi di legge anche in via contingibile e urgente.

Il Sindaco può a tale fine fare eseguire in ogni momento ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune.

TITOLO IV SANZIONI

ARTICOLO 33

PROVVEDIMENTI PER OPERE ABUSIVE

33.1 Le opere assentite mediante A o CE devono essere eseguite in conformità alle norme vigenti, al progetto e alle prescrizioni e modalità esecutive di A o CE e non possono essere modificate se non previa nuova autorizzazione o CE da parte del Sindaco.

33.2 Il Sindaco, quando accerti che sono stati eseguiti o che sono in corso di esecuzione lavori non assentiti, oppure che per opere, anche già ultimate, non sussiste la conformità di cui sopra, adotta i provvedimenti previsti dalle norme vigenti.

ARTICOLO 34

LAVORI MARGINALMENTE DIFFORMI DAL PROGETTO APPROVATO

34.1 Il Sindaco, allorché il titolare dell'A o CE faccia espressa richiesta e previo deposito di congrua cauzione, può consentire la ripresa parziale di lavori, sospesi ai sensi del precedente art. 33.2, quando l'eventuale ordine di sospensione interessi parti marginali del cantiere.

34.2 Se, una volta ottenuto il permesso di ripresa parziale dei lavori, il titolare persistesse nella trasgressione, la cauzione è incamerata dal Comune, restando impregiudicata l'emissione dei provvedimenti definitivi.

ARTICOLO 35

ORDINE DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

35.1 La sospensione dei lavori è ordinata dal Sindaco quando:

- si verifichino i casi di cui all'art. 11 del presente regolamento;
- l'assuntore dei lavori non ottemperi alle prescrizioni, delle quali all'art. 18 del presente Regolamento.

35.2 La ripresa dei lavori è autorizzata quando siano rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità dell'A o CE.

35.3 Nel caso di ordine di sospensione dei lavori, ai sensi di legge o nell'ipotesi di cui al comma 35.1, l'adempimento dell'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari, che svolgono sul cantiere periodica vigilanza.

35.4 La trasgressione dell'ordine stesso comporta da parte degli incaricati della vigilanza il piantonamento del cantiere a spese del contravventore; la sospensione dei lavori può essere assicurata mediante apposizione di sigilli e con ogni altro adeguato modo di controllo che il Sindaco ritenga, caso per caso opportuno.

35.6 Le spese sono a carico di chi ha causato gli oneri di vigilanza, quando la sospensione dei lavori è determinata ai sensi del comma 35.1.

Nel caso di sospensione ai sensi di legge, le spese sono a carico solidale del committente e del titolare dell'impresa che ha eseguito i lavori, qualora non abbia provveduto a contestarsi le inadempienze e comunicato al Comune le difformità delle opere rispetto all'A o CE.

Le spese sono rimosse ai sensi delle norme stabilite dal Testo Unico approvato con R.D. 14.04.1910 n°639.

ARTICOLO 36

ESECUZIONE D'UFFICIO DELL'ORDINE DI DEMOLIZIONE

36.1 Alla demolizione d'ufficio, disposta dal Sindaco, provvedono gli organi dell'Amministrazione Comunale, previo avviso da notificare:

- al proprietario o chi per esso;

- al titolare dell'A o CE, quando siano persone diverse da quelle sopradette, se i lavori non sono ancora ultimati;
- al Direttore dei lavori;
- al titolare dell'Impresa che li sta eseguendo.

36.2 Nel caso di abbattimento parziale, la demolizione può comprendere, senza che sia dovuta indennità alcuna, anche parti non abusive della costruzione colpita dal provvedimento, quando ciò sia necessario per l'esecuzione dell'abbattimento stesso o da motivi di sicurezza e stabilità

36.3 L'Ufficio Tecnico comunale redige la nota delle spese per l'esecuzione d'ufficio. Esse sono a carico del proprietario o chi per esso, e vengono rimosse ai sensi delle norme stabilite dal Testo Unico approvato con R.D. 14.04.1910 n° 639.

PARTE SECONDA – NORME MORFOLOGICHE

TITOLO I PARAMETRI DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 37

DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI DI ABITAZIONE

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

Categoria A

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

Categoria B

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

ARTICOLO 38

LOCALI ACCESSORI

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. I locali accessori sono di tre tipi

Locali accessori di tipo S1

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

Locali accessori di tipo S2

- comprendono:
 - a) scale che collegano più di due piani ;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie e gli 8 m. di lunghezza;

- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) sale di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderie, stenditoi, legnaie;
- g) stalle, porcilaie e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Locali accessori di tipo S3

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

ARTICOLO 39 LOCALI NON DEFINITI

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione Comunale.

ARTICOLO 40 CARATTERISTICHE DEI LOCALI

40.1 Tutti i locali di categoria A) devono ricevere aria e luce diretta dallo spazio esterno con un rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento non superiore a 1/8 come definito dal D.M. 05.07.1975.

40.2 Tutti i locali di categoria A) dovranno inoltre avere una superficie netta in pianta di almeno mq. 8,00 con una larghezza minima di m. 1,80.

40.3 Per i locali di categoria A) adibiti a cucina abitabile, i suddetti limiti vengono ridotti a mq. 5,00 di superficie minima con lato minore non inferiore a m. 1,60.

40.4 Sono ammesse cucine in nicchia, prive di finestratura propria quando siano adiacenti ad un soggiorno o ad una sala da pranzo aventi un volume minimo di mc. 30 e purché non risultino da queste divise con pareti fisse.

40.5 A norma del D.M. 05.07.1975 l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione con solai piani è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli.

40.6 L'altezza minima, nel caso di soffitti inclinati o misti deve intendersi come altezza media, con un minimo assoluto di m. 1,80.

40.7 Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 e nel caso di alloggi monostanza per una persona, questi devono avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

40.8 Per tutti i locali di categoria B) valgono i rapporti di finestratura e di dimensioni planimetriche sopra riportati.

L'altezza minima dei locali deve essere di m. 3,20 fermo restando le altre norme vigenti in materia.

40.9 I locali di categoria S possono essere illuminati ed areati mediante finestre (luci o vedute) apribili su cavediti, fatta eccezione per le centrali termiche.

Detti locali possono essere ventilati anche meccanicamente. Il rapporto superficie finestrata e superficie di pavimento non deve essere inferiore a 1/12 e le finestre non possono, in ogni caso, avere una superficie inferiore a mq. 0,40.

Le altezze nette interne minime ammesse per i locali di tipo S sono:

- categoria S1 = m.2,40
- categoria S2 = m.2,20

ARTICOLO 41

LOCALI E SPAZI PARTICOLARI

41.1 I locali seminterrati possono essere destinati alle funzioni d'uso di cui alla categoria B) se dotati dei requisiti di cui al precedente articolo, purché il dislivello medio tra il soffitto ed il marciapiede esterno o il profilo del terreno circostante sia superiore a m. 1,20. Le murature perimetrali devono essere dotate di intercapedine di larghezza pari ad 1/3 dell'altezza e con cunetta scolante a quota inferiore rispetto alla quota del pavimento interno.

Quest'ultimo dovrà posare su un vespaio areato di spessore di almeno 30 cm.

41.2 Vengono considerati sottotetti abitativi e pertanto rientrano nel computo del volume dell'altezza e del numero dei piani ammessi, tutti i sottotetti che abbiano, anche in una loro parte, superficie coperta di almeno mq. 28 con relativa altezza di m. 2,70.

Tale altezza media viene calcolata come media aritmetica tra i punti dell'intradosso di quota m. 1,80 e quello di quota massima, riferiti al piano di pavimento.

I sottotetti con le caratteristiche sopra descritte sono conteggiati ai fini volumetrici, di altezza e numero dei piani anche risultano sprovviste di scale fisse di accesso, di luci e di finestre, quando queste siano di possibile realizzazione. Il volume dei sottotetti riconosciuti abitabili anche parzialmente in base alle caratteristiche dei commi precedenti, si conteggiano moltiplicando la superficie lorda coperta, delimitata dalla linea materiale o virtuale corrispondente all'altezza di m. 1,80 misurata dal pavimento all'intradosso delle coperture, per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura, riferito alla delimitazione materiale o virtuale sopra indicata. I locali ricavati nei sottotetti da destinarsi ad abitazione devono rispettare le superfici ed i rapporti di finestratura in relazione rispettive categorie.

41.3 Potranno essere costruiti impalcati a mezz'aria quando si verificano le seguenti condizioni:

- il locale abbia un'altezza minima netta di m. 4,50;
- la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la proporzione di 1/3 della superficie del locale abitabile od 1/2 nel caso di locale adibito a negozio;
- la superficie del locale da soppalcare di almeno mq.20, con lunghezza minima di m.3,50 e profondità massima non superiore al doppio della lunghezza;
- l'altezza minima dei locali ricavati non dovrà essere inferiore a m. 2,20 per locali di categoria A) e B) e m. 2 per i locali di categoria S;
- le zone abitabili di categoria A) dei soppalchi devono essere aperte verso la parte superiore dei soppalchi dovrà essere munita di balaustra;
- la superficie aereoilluminante dei locali soppalcati destinati ad abitazione-categoria A) deve essere regolamentare per la somma del locale libero e delle parti soppalcate inferiore e superiore;
- la parte soppalcata aperta verso il locale libero non potrà essere adibita a servizio cucina.

TITOLO II

MORFOLOGIA DELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 42

INDICI URBANISTICI E LORO MISURA

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

ARTICOLO 43
DEFINIZIONE DI COSTRUZIONE

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

ARTICOLO 44
DEFINIZIONE DI FRONTE DI COSTRUZIONE

Si definisce fronte di costruzione il piano che contiene le porzioni di facciata più esterne, sempreché non si tratti di sporti di qualsiasi tipo che abbiano una funzione esclusivamente ornamentale. Nel caso di arretramento della muratura perimetrale al fine di ottenere terrazzi scoperti, per fronte della parte di costruzione arretrata si deve intendere il piano che contiene le porzioni più esterne della facciata arretrata.

ARTICOLO 45
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'

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

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

- edifici su strade, piazze ed altri spazi destinati sia alla pubblica circolazione, sia a parcheggi che a verde pubblico;
- costruzioni residenziali aggregate per la formazione di case a schiera o fabbricati, abbinati in presenza di istanze di concessioni edilizie richieste da tutti i proprietari interessati;
- edifici conformi a previsioni di strumenti esecutivi vigenti di P.R.G. o di convenzioni anche tra privati, che consentano l'apertura di prospetti e la realizzazione, anche in oggetto di fronti architettonicamente compiute;
- edifici pubblici o di interesse pubblico;
- edifici con funzioni accessorie e strettamente connesse all'attività industriale, limitatamente ad un'altezza di m. 5,00 nelle zone destinate al P.R.G. a dette funzioni, previo convenzionamento tra privati;
- recinzioni con le caratteristiche delle quali al successivo art. 51;
- fabbricati accessori con le caratteristiche delle quali al successivo art. 52.3;
- cabine per impianti tecnologici e similari purché in posizioni tali da non determinare compromissione ambientale, nonché ostacolo alla visibilità sugli spazi di pubblica circolazione e lesione dei diritti di terzi, previo apposito convenzionamento col confinante .

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

- a) sul filo del fronte sottostante quando la distanza dal confine sia non inferiore a m. 3,00 e il distacco dalle costruzioni esistenti, purché presentino finestre, di proprietà di terzi risulti non inferiore a m.6,00;
- b) sul filo del fronte sottostante quando la distanza dal confine sia inferiore a m. 3,00 e il distacco dalle costruzioni esistenti di proprietà di terzi risulti non inferiore a m. 3,00, purché il sopralzo consenta la realizzazione di mansarda con quota in fronda di m. 1,80. In tal caso l'apertura di eventuali porte e finestre dovrà prevedere un arretramento del confine di m. 3,00.
- c) quando la distanza dal confine sia inferiore a m. 3,00 ed il sopralzo prevede un incremento dell'altezza di gronda superiore a m.1,80, dovrà essere effettuato arretramento del sopralzo stesso:

- fino a m. 3,00 dal confine nel caso che sulla proprietà confinante sorgano edifici preesistenti posti a distanza superiore a m.3,00 dal confine;
- ad una distanza superiore a m. 3,00 nel caso che sulla proprietà confinante sorgano edifici preesistenti che risultino di altezza non inferiore a m. 6,00 e posti a distanza inferiore a m. 3,00 dal confine: il filo dell'arretramento in tale caso dovrà essere posto ad almeno m. 6,00 da detti edifici preesistenti.

ARTICOLO 46

DISTACCO TRA LE COSTRUZIONI

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

In tali casi il distacco tra costruzioni viene ridotto, con i limiti di cui all'art.45, a m. 3,00. Nelle zone a verde agricolo la distanza tra costruzioni ad uso abitazione o costruzioni destinate allo svolgimento dell'attività agricola ed allevamenti o ad edifici di prima trasformazione non potrà essere inferiore a m. 15,00.

ARTICOLO 47

DISTACCO STADALE

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

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

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

- nella zona "A" è ammesso l'allineamento con edifici contigui;
- nelle zone "B" e "C" il distacco minimo dal ciglio stradale potrà essere di:
 - a) m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 15,0;
 - b) m. 10,00 per strade di larghezza superiore;
- nelle zone "D" m. 5,00 dal ciglio stradale ;
- nelle zone "E" si prescrivono le distanze come previsto agli art. 20.3.1 e 20.3.2 delle N. T. A. del P. R. G..

ARTICOLO 48

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza di un edificio è data dalla media delle altezze di fronti.

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

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

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

Nel caso in cui tra la costruzione e la strada di accesso vi sia una distanza pari o superiore alla somma dell'altezza dei piani fuori terra della costruzione stessa, ovvero, comunque, una distanza superiore a m. 10 l'altezza del fronte verso la strada di accesso si calcola facendo riferimento, a

seconda dei casi, alla quota media del marciapiede di facciata o a quella del profilo medio del terreno sistemato.

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

Se il fronte è dotato di marciapiede l'altezza dello stesso è data dalla differenza tra la quota media della linea di intersezione di cui al 1° comma e la quota del marciapiede.

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

ARTICOLO 49

CONFORMAZIONE DELLE COSTRUZIONI IN SOTTOSUOLO

49.1 L'area in sottosuolo edificabile in pertinenza a nuove costruzioni residenziali non deve superare il 60% della superficie del lotto e deve comprendere l'area coperta in soprasuolo e le rampe carrabili e comunque non oltre il 40% della superficie libera, purché questa ulteriore superficie abbia la copertura sistemata a verde. L'area occupata nel sottosuolo edificabile in pertinenza a nuove costruzioni industriali o assimilabili, non deve superare il 70% della superficie del lotto, ivi compresa l'area coperta in soprasuolo e le rampe carrabili.

49.2 I limiti di distanza dal ciglio stradale delle parti costruite in sottosuolo dovranno essere conformi a quanto previste per le costruzioni fuori terra mentre la distanza dai confini potrà essere ridotta a m. 1,50; le parti interrato realizzate oltre la proiezione dell'edificio dovranno essere coperte con manto vegetale di spessore di almeno cm. 40

ARTICOLO 50

SISTEMAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA

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

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

50.3 Nei piani esecutivi e nei progetti unitari devono essere previsti percorsi pedonali, ed eventualmente percorsi ciclabili, che attraversino i singoli isolati e li colleghino mutuamente.

Tali percorsi devono avere pavimentazione filtrante se correnti su terreno naturale.

ARTICOLO 51

PASSI CARRAI E RECINZIONI

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

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m. 2,00 e devono essere prevalentemente trasparenti almeno m. 1,00 nella parte terminale, fatte salve le recinzioni in zona territoriale omogenea D ed E.

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

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

I cancelli degli accessi carrabili devono essere posti, di norma, ad almeno m.2,50 dal filo esterno della recinzione o comunque in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata.

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

Tra il punto di inizio di dette aree ed il filo del marciapiede deve esservi una distanza pari almeno a m. 4,50.

Dette uscite debbono distare almeno m. 10 dalla uscita pedonale delle costruzioni destinate ad uso pubblico.

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

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

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

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

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

ARTICOLO 52

ACCESSIBILITA', SOSTA DEI VEICOLI IN SOTTOSUOLO ED AUTORIMESSE PRIVATE.

52.1 Gli spazi sotterranei destinati a sosta dei veicoli devono essere raggiungibili con rampe di forma e pendenze idonee, che devono avere un tratto pianeggiante di almeno m. 4,50 di lunghezza, prima raggiungere il suolo pubblico.

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

52.2 Parcheggi ed autorimesse non possono essere previsti in misura maggiore al 60 % delle percentuali del P.R.G. in vigore, se non nel caso di piani esecutivi, la copertura dei medesimi, quando siano ubicati in sottosuolo, deve essere sistemata a verde compatibilmente con le esigenze di aereazione.

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

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

52.3 Autorimesse

Per i nuovi edifici residenziali le autorimesse dovranno essere inserite nel perimetro degli edifici stessi ovvero completamente interrate nelle proporzioni di cui alle N. T. A. del P. R. G.. Tali autorimesse non sono computabili ai fini volumetrici.

Le autorimesse interrate potranno essere ricavate a confine di proprietà, salvo la osservanza delle distanza regolamentari da spazi pubblici e tenuto conto dei rispetti stradali. Le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura dovranno consentire inoltre la formazione di tappeti erbosi e la piantumazione di arbusti.

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

1. il numero delle autorimesse e/o il numero dei posti macchina coperti non sia superiore a quello degli alloggi o delle unità immobiliari esistenti nei fabbricati principali;
2. abbiano dal ciglio della strada, sia pubbliche che private, distanze non inferiori a m. 5,00;
3. abbiano un'altezza, misurata dal piano di spicco all'estradosso del tetto di copertura, compresi eventuali cornicioni di gronda, non superiori a mt. 2,50;
4. occupino in pianta, compreso eventuali fabbricati accessori già esistenti (anche a carattere provvisorio), una superficie non inferiore al 10% dell'area di proprietà al netto di quella coperta dai fabbricati principali;
5. se erette in confine di proprietà, con tassativa esclusione di quello verso strada (pubblica e/o privata) o verso spazi pubblici, non occupino più del 50% della lunghezza di ciascun lato di confine al quale sono addossate, compreso la quota parte di confine occupata dagli eventuali fabbricati del richiedente già costruiti a confine;
6. se non erette a confine di proprietà, distino dal confine medesimo almeno m. 1,50 salvo maggiori distanze prescritte dal Codice Civile;
7. distino dai fabbricati principali di proprietà o di terzi almeno m. 3, oppure sorgano in aderenza con i fabbricati principali insistenti sulla proprietà;
8. la destinazione d'uso sia permanente a ricovero di veicoli (compresi gli attrezzi per l'orto e il giardino) con tassativa esclusione a ricovero di animali di qualunque tipo e specie, nonché a deposito di materie maleodoranti, nocive o che possano comunque costituire pericolo per le persone.

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

E' fatto divieto di installare box metallici ed in lamiera.

TITOLO III

NORME RELATIVE ALL'ESTETICA, ALLA SICUREZZA ED ALL'IGIENE NELLE COSTRUZIONI

ARTICOLO 53

ESTETICA DEGLI EDIFICI

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico ed estetico consono all'ambiente in cui sorgono.

Tutte le parti degli edifici, sia nuovi che esistenti, visibili da vie o spazi pubblici, devono corrispondere alle esigenze del decoro civico per quanto si riferisce ai materiali impiegati, alle tinte ed alle decorazioni.

Il Sindaco, potrà, quando dal caso, dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere determinati inquadramenti urbanistici per gli edifici prospicienti vie o piazze o che costituiscano sfondo prospettico delle medesime.

ARTICOLO 54

EDIFICI O LUOGHI DI INTERESSE AMBIENTALE, STORICO, ARTISTICO

I progetti per costruzione previste su zone vincolate ai sensi della L. 29.06.1939 n.1947 o che siano previste in posizioni tali da pregiudicare i valori ambientali di dette zone, oppure in località di particolare interesse monumentale e paesistico, sono soggetti al preventivo esame e parere della S.M.

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

Per i lavori di qualsiasi natura previsti per gli immobili sottoposti alla tutela della legge 01.06.1939 n. 1089, è necessario il preventivo esame e parere della S.M.

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

E' vietata l'asportazione e l'eliminazione di elementi architettonici e decorativi ed anche la loro alterazione in sito, come la verniciatura e coloritura in genere. E' inoltre vietata la intonacatura di antiche murature in sasso, la sostituzione delle cornici in pietra delle finestre e delle porte con altro materiale, la sostituzione di persiane o ante con tapparelle avvolgibili, la formazione di rivestimenti in marmo con eliminazione del tipico rivestimento di intonaco o pietra. Per i tetti si dovranno usare esclusivamente tegole curve laterizie e le gronde dovranno conservare la forma tradizionale che le vuole costituite dalla prosecuzione della falda del tetto, con travetti di legno e canale metallico in vista e comunque senza sottostante soletta orizzontale.

ARTICOLO 55

CARATTERISTICHE DEI MURI DI PROSPETTO

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

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

ARTICOLO 56

MARCIAPIEDI

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

I marciapiedi da eseguire su aree private aperte al pubblico passaggio, dovranno avere larghezza minima di m. 1,00 e dovranno essere costruiti e mantenuti in efficienza a totale carico dei proprietari, previa autorizzazione del Sindaco.

ARTICOLO 57

AGGETTI E SPORGENZE

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

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

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

Al disopra di m. 4,50 del piano stradale o di spazi di uso pubblico esistenti o di progetto, ove il marciapiede non esista e della stessa misura ridotta dello spessore del marciapiede ove questo esista, potrà essere consentita la costruzione di mensole, balconi o terrazzini pensili, aperti o chiusi. La loro sporgenza dal filo del fabbricato non potrà essere maggiore di 1/8 della larghezza dello spazio di uso pubblico esistente o di progetto antistante libero e non edificabile, e comunque non superiore a m. 1,20.

Tali aggetti se realizzati in fregio a strade con marciapiedi esistenti o di progetto dovranno comunque mantenere dal filo verso la strada del marciapiede stesso un arretramento di m. 0,50. Comunque nelle strade di larghezza inferiore o pari a m. 8,00 è vietata la costruzione di balconi o terrazzini pensili sporgenti sulla strada stessa.

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

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

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

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

ARTICOLO 58

SERRAMENTI

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

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

ARTICOLO 59

MOSTRE, VETRINE, BACHECHE, INSEGNE, EMBLEMI, ISCRIZIONI, ECC.

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

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

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

ARTICOLO 60

ACCATASTAMENTI E CUMULI

Nelle zone residenziali è vietato accatastare o accumulare all'esterno delle costruzioni qualsiasi materiale, sia a carattere temporaneo che permanente, senza formale autorizzazione del Sindaco. Tale autorizzazione non è necessaria quando i cumuli si riferiscono a necessità familiari e abbiano le seguenti caratteristiche:

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

Sia nel caso di obbligo di richiesta di autorizzazione che non è vietata la formazione di accatastamenti o cumuli in qualsiasi zona quando, a giudizio del Sindaco, questi risultino per natura, forma del cumulo e caratteristiche dell'area usata, pregiudizievoli al decoro e all'igiene dell'ambiente.

In qualunque zona gli accatastamenti e i cumuli devono essere posti ad una distanza dai confini pari alla loro altezza con un minimo di m. 5,00.

ARTICOLO 61

DISCARICHE

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

ARTICOLO 62

COPERTURE E ISOLAMENTO TERMICO DEI LOCALI ABITABILI

Di norma, i soffitti dei locali abitabili sottostanti le coperture e falde o a terrazze, dovranno essere isolati dai medesimi mediante interposte camere d'aria di cm. 20 o di congruo manto di materiale atto all'isolamento termico. La coibenza termica minima dei muri esterni dei locali abitati, deve essere equiparata a quella della muratura in mattoni pieni dello spessore di cm. 40.

La pendenza massima delle falde di copertura non può essere superiore al 45%.

ARTICOLO 63

CONDOTTI DI FUMO O VAPORE, FOCOLAI, FORNI, CAMINI.

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

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

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

- distanza minima dei confini m. 5,00.

Per i camini relativi alle costruzioni accessorie (garage, barbecue, ecc.) la distanza minima dei confini deve essere di m. 3,00. La forma e l'estetica dei fumaioli e dei camini dovrà essere consona al decoro dell'ambiente.

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

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

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

ARTICOLO 64

PROTEZIONE CONTRO L'INCENDIO

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

In ogni caso è vietata l'installazione delle bombole di gas liquido all'interno delle abitazioni senza le cautele previste dalla circolare 14.7.67 n° 78 del Ministero dell'Interno.

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

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

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

ARTICOLO 65 **DEFLUSSO DELLE ACQUE PLUVIALI, FOGNOLI**

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

I bracci di immissione dei fognoli privati nella fognatura pubblica devono essere costituiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale. Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere richiesta formale autorizzazione. Le acque meteoriche provenienti da spazi privati non potranno essere scaricate su aree di uso pubblico.

ARTICOLO 66 **PRESCRIZIONE PER LE FOGNATURE DOMESTICHE**

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

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

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

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

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

Nella fossa settica non potranno essere convogliati gli scarichi delle acque meteoriche. Tutte le costruzioni, anche quelle sorte prima dell'adozione del presente R. E. devono adeguarsi alle disposizioni contenute nella Legge n. 319 del 10.5.1976.

ARTICOLO 67 **COSTRUZIONI RURALI**

Si intendono per costruzioni rurali unicamente quelle atte alla conduzione di una azienda agricola. Le case coloniche, di regola, dovranno essere costruite nelle zone più elevate del podere e in ogni caso, in modo da evitare l'addossamento delle murature ai terrapieni.

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

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

In mancanza di fognatura pubblica, le acque luride potranno essere convogliate in fosse settiche, rispondenti alle stesse norme di cui all'art. 66 e le acque chiarificate raccolte in appositi pozzi a tenuta stagna. I locali destinati ad uso porcile, pollaio, conigliere e simili, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle e le concimaie devono essere distanti dall'abitazione del colono non meno di m. 20 e m. 60 da qualsiasi altra abitazione, devono corrispondere alle norme stabilite dal T.U. della legge sanitaria del 27.7.1934 n. 1265 e distare dalle zone residenziali previste dal P.R.G. quanto previsto dalle N. T. A..

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

ARTICOLO 68

CORTILI

L'area minima utile dei cortili non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ della superficie complessiva dei muri che li recingono.

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

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

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

Le ampiezze dei cortili confinanti fra diverse proprietà possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta necessaria in rapporto alle pareti che lo circoscrivono. In tale caso deve essere stipulata, dai confinanti, una convenzione legale preventivamente approvata dalla Autorità Comunale, che vincoli lo stato dei cortili.

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

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

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

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

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

PARTE TERZA NORME TECNOLOGICHE

TITOLO 1 NORME GENERALI

ARTICOLO 69

OGGETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME TECNOLOGICHE.

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

69.2 I requisiti normati sono i seguenti:

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

69.3 Le norme tecnologiche sono vincolanti per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di edilizia sperimentale. Esse sono altresì vincolanti, negli interventi sugli edifici esistenti per quanto compatibile con le opere previste e con l'incidenza dei costi dell'adeguamento sul costo complessivo di tali opere. Ove questi interventi interessino edifici o parti di essi soggette a tutela, l'applicazione delle norme tecnologiche è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2. 2.

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

ARTICOLO 70

REQUISINTI TERMICI E IGROTERMICI

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

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

Temperature maggiori possono essere previste:

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

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

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

70.4 La velocità dell'aria prevista in progetto per le zone dei locali fruite dalle persone, ove essi siano serviti da impianti di condizionamento o di aereazione oppure siano dotati di aeratori o di canne di aerazione, non deve accedere i seguenti valori:

- 0,25 m/s se i locali non sono destinati ad attività produttive od assimilabili;
- 0,50 m/s fatta eccezione per gli eventuali maggiori valori richiesti dal ciclo tecnologico se i locali sono destinati ad attività produttive.

70.5 I locali destinati ad attività produttive o assimilabili, caratterizzate dalla presenza di sorgenti calde o fredde particolarmente intense, devono essere progettati e realizzate in modo da contribuire alla soluzione dei problemi posti alla salvaguardia di almeno la parità del bilancio termico degli addetti.

70.6 Le parti opache delle pareti degli alloggi non devono essere sede di condensazione permanenti nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto. Le parti opache delle pareti dei locali di soggiorno non devono essere sede nelle medesime condizioni, neanche di condense passeggera.

ARTICOLO 71

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

71.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

71.2 L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
- i locali non destinati alla permanenza di persone;
- gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale.

71.3 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione nei rapporti di cui all'art. 40.

71.4 Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentono il loro oscuramento parziale e totale.

ARTICOLO 72

REQUISITI ACUSTICI

72.1 Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che i livelli sonori degli eventuali rumori da essi immessi negli edifici circostanti non superino i valori compatibili con la destinazione di questi ultimi.

72.2 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti in loro locali non superino nei restanti locali i valori compatibili con la destinazione dei medesimi.

72.3 Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla grandine e dalla pioggia non superino il valore compatibile con la destinazione dei locali medesimi.

72.4 Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere nel loro complesso indici di valutazione, dedotti da misure in opera a porte e finestre chiuse, dell'isolamento acustico normalizzato non inferiore a 30 dB.

72.5 Le pareti perimetrali interne degli alloggi, devono avere nel complesso indici di valutazione, dedotti da misure in opera a porte chiuse, dell'isolamento acustico normalizzato non inferiore ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale: 36 dB
- pareti contigue con altri alloggi : 47 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o al attività artigiane, commerciali, culturali, industriali, ricreative, sportive: 52 dB.

Ove, in quest'ultimo caso siano presumibili, in esercizio livelli sonori superiori a 82 dB il Sindaco può prescrivere per le loro pareti perimetrali indici di valutazione maggiori di quelle normate e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale e il richiedente deve attenersi.

72.6 L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto da misure in opera a porte e finestre chiuse, non deve superare 65 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorché sul pavimento finito dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

Il livello sonoro equivalente del rumore, immesso nei locali di soggiorno di un alloggio, misurato in opera a porte e finestre chiuse, da uno degli apparecchi o degli impianti tecnologici installati permanentemente in altri locali o spazi dell'alloggio o in altri alloggi o in locali e spazi comuni anche esterni all'edificio o in locali e spazi appartenenti ad altri edifici non deve superare 30 dB se il funzionamento dei detti apparecchi o impianti è continuo, 35 dB se è discontinuo.

ARTICOLO 73

REQUISITI RELATIVI ALLA PUREZZA DELL'ARIA

73.1 Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.

73.2 L'aerazione dei locali può essere naturale oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi così come previsto nel precedente art. 40.

73.3 Le sostanze inquinanti prodotte da sorgenti che non siano persone o animali devono essere abbattute presso le sorgenti stesse o espulse dai locali prima che vi si diffondono.

73.4 Gli edifici e i sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione nei locali sia dell'aria che degli inquinamenti espulsi, nonché la diffusione nei medesimi degli inquinamenti prodotti in altri locali.

73.5 I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli a uso esclusivo degli utenti di un monostanza, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

ARTICOLO 74

REQUISITI RELATIVI AI SERVIZI TECNOLOGICI

74.1 Gli edifici devono poter fruire, in misura adeguata alla loro destinazione, di almeno i seguenti servizi fondamentali:

- eventuale areazione attiva;
- riscaldamento;
- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- trasporto verticale delle persone e delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di tre piani, o di due se costruiti su pilotis;
- protezione dei rischi connessi con la presenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi.

74.2 Gli alloggi devono poter fruire di almeno i seguenti altri servizi:

- distribuzione dell'acqua calda nei locali di servizio, apparecchi di produzione esclusi;
- distribuzione del gas di rete o del gas liquido;
- espulsione dei gas combustibili.

74.3 Gli impianti e i sistemi permanenti al servizio degli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone autorizzate o addette;

Gli apparecchi al servizio di uno o più edifici o di parti comuni di un medesimo edificio.

I contatori generali e divisionali, fatte eccezioni per i contatori divisionali del gas.

ARTICOLO 75

REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

75.1 I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere nelle condizioni di impiego odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

75.2 La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

75.3 Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

75.4 Gli arredi devono, di norma, poter essere portati negli uffici e collocati nei locali attraverso le norme vie di accesso.

75.5 Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

75.6 Gli edifici aventi più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono avere per ogni unità immobiliare almeno una scala di accesso di tipo chiuso.

75.7 Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

75.8 Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura, di un gabinetto con più di due apparecchi e doccia, di un ripostiglio anche del tipo a soppalco.

75.9 I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti ad altezza d'uomo.

75.10 Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

75.11 Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari, ove si voglia prevedere per determinati loro locali anche la destinazione a pubblici esercizi e ad attività artigianali.

ARTICOLO 76

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

76.1 Gli edifici e i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

76.2 I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

- 76.3 I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati e attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore a m. 1,10.
- 76.4 Gli impianti installati negli edifici e depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone o cose.
- 76.5 L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali destinati a servizi igienici, negli spogliatoi negli antibagno.
- 76.6 Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza e alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.
- 76.7 Le facciate degli edifici, ove siano continue o semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio di fumi tra locali contigui, di facciata.
- 76.8 Gli accessi, le rampe, i giardini e in generale gli spazi privati esterni agli edifici devono poter fruire di illuminazione notturna anche temporizzata.
- 76.9 Gli spazi destinati alla circolazione di persone, e gli spazi comuni interni agli edifici, devono poter essere illuminati anche durante le ore notturne.
- 76.10 L'illuminazione artificiale d'emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco.
- 76.11 Gli spazi privati destinati alla circolazione promiscua di persone e di automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 76.12 Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

ARTICOLO 77

REQUISITI RELATIVI ALLA IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

ARTICOLO 78

REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA'

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

ARTICOLO 79

REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

- 79.1 Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati e realizzati, accessoriati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentite.
- 79.2 Il coefficiente volumico di dispersione termica per trasmissione (Cd) non deve superare negli edifici di nuova costruzione comunque riscaldati, in funzione del loro coefficiente di forma (F) ,i seguenti valori:

- $Cd = 0,44 \text{ W/mcK}$, per F minore di $0,30 \text{ mq/mc}$.
- $Cd = 0,86 \text{ W/mc.K}$, per F maggiore di $0,90 \text{ mq/mc}$.
- $Cd = 0,23+0,70 F \text{ W/mc.K}$; per F compreso tra $0,30$ e $0,90 \text{ mq/mc}$.: i valori di Cd così calcolati vanno approssimati alla seconda cifra decimale, per difetto ove la terza cifra decimale risulti minore o uguale a 5 , e per eccesso ove risulti maggiore di 5 . I valori indicati non sono vincolanti per le parti degli edifici industriali e assimilati, destinate alla produzione.

79.3 Le acque meteoriche devono essere immesse nei collettori di fognatura. I liquami, le acque usate e le acque di scarico industriale devono essere immessi nei collettori di fognatura; la concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti in essi contenuti non deve eccedere quella consentita.

PARTE QUARTA DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO I DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

ARTICOLO 80 COSTRUZIONI ESISTENTI

Le costruzioni esistenti che siano in contrasto con le destinazioni di zona del P.R.G. salvo il caso di intervento urbanistico preventivo, possono essere oggetto esclusivamente di opere di manutenzione ordinaria.

Restano salve le diverse disposizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio e nelle Norme Tecniche del P.R.G.

ARTICOLO 81 DEROGHE ALLE PRESCRIZIONI DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Previa delibera del Consiglio Comunale e subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 1 del D. P. R. 1501. 1972 n. 8, il Sindaco può rilasciare CE in contratto con il presente Regolamento solo per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

ARTICOLO 82 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

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