

COMUNE DI SESTO FIORENTINO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con delibera del C.C. 176 del 26. 3. 1975.
Modificato con delibera del C.C. 306 del 29. 4. 1976.

APPROVATO CON DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE TOSCANA N. 12521 DEL 17.11. 1976. (Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 62 del 10. 12. 1976).

Pubblicato all'Albo Pretorio del Comune dal 12. 01. 1977 al 27. 01. 1977.

TITOLO PRIMO

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO PRIMO

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 - Oggetto del regolamento.

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività a lei connesse, le opere e gli interventi d'urbanizzazione che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni d'aree a scopo edificatorio sono disciplinate, nell'ambito del territorio comunale, dal presente regolamento, dalle norme d'attuazione del P.R.G., dalla legge urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 Agosto 1967 n. 765, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti e applicabili in materia.

CAPO SECONDO

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 2 - Interventi soggetti a lottizzazione.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche l'iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto dalle dimensioni dell'intervento edilizio proposto o dalle caratteristiche ambientali o dalla normativa del P.R.G.

In particolare, a norma dell'art. 17 della legge 6 Agosto 1967 n. 765, l'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a 3/mc/mq d'area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a MT. 25, qualora s'intenda, nell'edificazione, superare detti limiti di volume e d'altezza.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del Piano Regolatore Generale, gli indici urbanistici e edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nelle norme d'attuazione del P.R.G., nonché quelle contenute nel presente regolamento.

Art. 3 - Lottizzazioni obbligatorie d'ufficio.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, al senso dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

L'Amministrazione comunale si riserva di sospendere ogni decisione relativa all'eventuale domanda di lottizzazione qualora la proposta di lottizzazione non raggiunga, a giudizio della stessa Amministrazione, la dimensione di un'unità organica.

In tale caso Amministrazione comunale definisce l'unità organica minima di lottizzazione ed invita il proponente ad accordarsi con gli altri proprietari interessati per presentare un progetto unitario.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica, se l'accettano e se intendono attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha la facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del Piano Regolatore Generale o del presente regolamento.

Art. 4 - Domanda di lottizzazione.

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati i seguenti documenti:

- a) - stralcio del Piano Regolatore Generale relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme d'attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) - documenti attestanti la proprietà.

Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;

- c) - progetto planivolumetrico e cioè:
Planimetria dell'area da lottizzare estesa ad una zona compresa entro 100 metri in scala non inferiore a 1: 500, a curve di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornato delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
- l'orientamento;
 - delimitazione dell'area da lottizzare;
 - nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate d'uso pubblico destinate ad attrezzatura pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione di lotti con il perimetro degli edifici da costruirsi in ciascun lotto, con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici;
- d) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade;
- e) - tabella comprendente:
- 1) - la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - 2) - l'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - 3) - l'area destinata a spazi pubblici;
 - 4) - la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici- volume, superficie coperta, altezza, tipo edificio, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.- ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- f) - elaborati illustranti le opere d'urbanizzazione primaria:
- 1) - planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, d'illuminazione pubblica, d'acquedotto, per il gas e quant'altro previsto nel Piano quali opere d'urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 agosto 19157 n. 765,-
 - 2) - eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti d'illuminazione;
- g) - computo metrico stimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere d'urbanizzazione primaria occorrenti;
- h) - relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;
- i) - schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori, comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del 5° comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967 n. 765.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari, e dal progettista.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dal successivo articolo 13.

Art. 5 - Procedura d'approvazione.

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione conciliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico e della Concessione Edilizia comunale, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona di Piano Regolatore Generale, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece, la lottizzazione risulti conforme alle norme sottopone all'approvazione del Consiglio comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Quindi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nullaosta alla Regione a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto nullaosta, nonché l'approvazione della deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutiva nei Modi di legge, viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

Il Sindaco quindi rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

Art. 6 - Convenzione urbanistica.

L'efficacia della lottizzazione è subordinata alla stipulazione, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- 1) - La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere d'urbanizzazione primaria precisata dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n. 847 nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere d'urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2.
- 2) - L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere d'urbanizzazione primaria, e di una quota parte delle opere d'urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione, di quelli necessari per allacciare le zone interessate ai servizi pubblici; la quota è determinata in proporzione alle entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni, sulla base di un'apposita deliberazione del Consiglio comunale da aggiornarsi periodicamente al variare dei costi di mercato delle opere medesime.
- 3) - Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.

- 4) - L'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro o mediante polizza fideiussoria presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione.
- 5) - L'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti questi casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune.

Ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso di cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Art. 7 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni.

Qualora, scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultano inferiori dell'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 8 - Opere di urbanizzazione.

Le opere d'urbanizzazione primaria sono le strade, gli spazi di sosta e parcheggio e le fognature, la rete idrica e le reti di distribuzione d'energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione, il verde.

Le opere d'urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature per gli spazi pubblici destinati a parco e per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, d'adduzione idrica e gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con le città o le zone già urbanizzate, ecc.

CAPO TERZO

DOMANDA D'AUTORIZZAZIONE A COSTRUIRE - ESAME DEI PROGETTI

Art. 9 - Opere soggette a licenza edilizia.

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, in altre parole procedere all'esecuzione d'opere d'urbanizzazione del territorio, deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente regolamento o delle norme di P.R.G.

In particolare sono soggetti a licenza edilizia i seguenti interventi:

- a) - opere d'urbanizzazione in genere;
- b) - nuove costruzioni;
- e) - ampliamenti e sopraelevazioni;
- d) - trasformazioni alla distribuzione interna;
- e) - ripristino di fabbricati e ricostruzioni anche parziali;
- f) - modifiche di destinazione d'uso;
- g) - restauri;
- h) - demolizioni;
- i) - costruzione, restauro, modifica, variazioni d'ubicazione, demolizioni e Ricostruzioni di: muri di cinta, cancellate, recinzioni di qualsiasi tipo se prospicienti spazi d'uso pubblico;
- l) - chioschi, anche di tipo prefabbricato;
- m) - scavi, rinterrati, muri di sostegno e rilevati in genere, nonché qualsiasi alterazione del terreno ad esclusione di quelle rese necessarie da trasformazioni delle culture in atto;
- n) - abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) - apertura o modifiche di accessi privati sul fronti stradali e su aree d'uso pubblico o soggette ad uso pubblico;
- p) - cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- q) - costruzione o trasformazione di: lumi, memorie, monumenti, tettoie, pensiline e veranda;
- r) - rivestimenti, decorazioni, intonaci esterni e tinteggiatura d'edifici, qualora non si configurino come interventi d'ordinaria manutenzione.
- s) - roulotte collocate stabilmente o da utilizzarsi in questa collocazione.

Art. 10 - Opere soggette ad autorizzazione temporanea.

Sono soggette ad autorizzazioni temporanee le seguenti opere:

- a) - Installazione o trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende, cartelli pubblicitari o indicatori situati in luoghi pubblici o prospicienti luoghi pubblici;
- b) - recinzioni di tipo precario.

Art.11 - Opere non soggette a licenza edilizia e ad autorizzazione temporanea.

Non sono soggette a licenza edilizia né ad autorizzazione temporanea:

- a) - le opere pubbliche da eseguirsi da parte o per conto del Comune;
- b) - le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;
- e) - le opere d'ordinaria manutenzione d'impianti igienici, pavimenti, ripristino d'intonaci e tinteggiature, rivestimenti, sostituzione di infissi, che non comportano modificazione delle strutture e delle caratteristiche architettoniche, e distributive dei fabbricati e, comunque, non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1. 6. 1939, numero 1089 o ricadenti nelle zone soggette a tutela ai sensi della legge 29.6.1939, n. 1497 o vincolati dalle norme di P.R.G.

Art. 12 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza.

Potranno essere iniziati, da parte dei privati, senza domanda preventiva, lavori di assoluta urgenza (puntellamento o demolizione di strutture pericolanti) ricreati da una situazione d'immediato pericolo e da limitare all'eliminazione del pericolo stesso. In questo caso è fatto obbligo ai privati di darne comunicazione al Sindaco mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, entro 24 ore dall'inizio dei lavori e di presentare la domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire (cfr. successivo art. 14) non oltre il termine di 7 (sette) giorni.

Il Sindaco, su parere dell'Ufficio Urbanistica, in casi d'assoluta necessità e urgenza, può ordinare l'esecuzione d'opere edilizie fermo restando l'obbligo dei privati proprietari a presentare, entro termini stabiliti caso per caso, la documentazione relativa alle opere in base a quanto previsto successivo art. 14.

Art. 13 - Progettisti e costruttori.

La progettazione di fabbricati e d'opere d'urbanizzazione deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia e iscritti negli albi professionali (Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi, Periti), nell'ambito delle rispettive competenze.

La progettazione di piani urbanistici particolareggiati, ivi comprese le lottizzazioni, deve essere effettuata da ingegneri o architetti.

L'attività costruttiva, in particolare per quanto riguarda l'esecuzione di strutture in cemento armato, deve essere svolta da persona debitamente abilitata o da un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 14 - Domanda di licenza edilizia e di autorizzazione temporanea - Allegati a corredo delle domande.

La domanda di licenza edilizia dovrà essere compilata su apposito stampato fornito dal Comune e presentato in regola con la legge sul bollo.

La domanda deve contenere la generalità ed il domicilio del proprietario dell'area da edificare (o del fabbricato), le generalità ed il domicilio- del progettista, e deve essere firmata da entrambi.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegata la dichiarazione dell'assenso del proprietario.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere sotto scritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata dagli elaborati necessari secondo la categoria di opere che si intende realizzare, come specificato nell'allegato A. Il contenuto di tali elaborati è definito come segue:

- 1) - Estratto autentico di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 2) - Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1: 200 con le seguenti indicazioni:
 - stato di fatto della proprietà confinanti, considerate nella loro interezza, per un raggio minimo di mt.50, con indicazione della destinazione d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (eventuale esistenza di alberi d'alto fusto) e di ogni altro particolare di rilievo;
 - quote planimetriche ed altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori;
 - stato delle opere d'urbanizzazione esistenti nella zona;
- 3) - Rilievo quotato In scala minima 1:100 degli edifici esistenti da demolire, ristrutturare o modificare, relativo alle piante di tutti i piani ed alle sezioni più indicative.
- 4) - Documentazione fotografica, con positive formato 13x18, estesa agli edifici ed alle aree circostanti;
- 5) - Computo degli indici urbanistici (cfr. allegato B) ;
- 6) - Planimetria in scala 1:200 (sulla base della planimetria di cui al punto 2) ove l'opera progettata sia rappresentata nelle sue linee, dimensioni, quote generali, punti fissi di linea e di livello, distacchi;
- 7) - Disegni, In rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con le seguenti indicazioni:
 - destinazione d'uso dei locali,
 - quote planimetriche ed altimetriche,

- dimensioni delle aperture (con distinzione tra le parti apribili e quelle fisse),
- specificazione degli apparecchi igienici da installare e relativo ingombro,
- ubicazione, dimensioni e caratteristiche delle canne fumarie,
- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.),
- ubicazione, dimensioni e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti d'ispezione delle acque meteoriche, delle acque chiare (bionde) e nere, delle fosse biologiche e di qualsiasi altro impianto di depurazione, di tutte le condutture Interrate e relative quote dal perimetro dell'edificio fino all'immissione nella pubblica fognatura o nel corpo idrico scelto per lo smaltimento finale,
- verde e parcheggi di uso pubblico, collettivo (condominiale) o privato,
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, passi pedonali ed eventuali passi carrabili, arredi esterni, cordonature e tappeti erbosi, piante ad alto fusto (numero, essenza),
- materiali del manto di copertura, caratteristiche di pendenza delle falda, volumi tecnici, camini gronde e relativi punti di calata, lucernari, ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1: 200, corredate da piante delle singole cellule nel rapporto uno:50.

Qualora l'edificio oggetto dell'autorizzazione sia in aderenza ad altro fabbricato e comunicante con esso, le piante devono comprendere entrambi gli edifici e recare l'indicazione completa delle destinazioni d'uso.

- 8) - Disegni quotati, in rapporto non inferiore a 1:100, di sezioni dell'opera con riferimenti alle aree circostanti, sia coperte che scoperte incluse le opere di recinzione.

Le quote riferite sia al piano di campagna originario che al piano di campagna modificato, devono indicare le altezze complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore del solaio, le altezze delle parti aggettanti e della linea di colmo della copertura.

Le sezioni devono essere in numero adeguato alla completa comprensione dell'opera e comunque non meno di due, di cui una trasversale ed una longitudinale rispetto alla strada, ed almeno una eseguita in corrispondenza del vano scale.

- 9) - Disegni, a semplice contorno, in rapporto non inferiore a 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, integrati con riferimento agli edifici circostanti, al terreno e con l'indicazione delle quote altimetriche e di progetto. Qualora l'edificio sia in aderenza ad altri fabbricati, il disegno dei prospetti deve comprendere anche gli edifici contigui.

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

- 10) - Disegni di pianta, di sezione e di prospetto, in scala non inferiore a 1: 50, in corrispondenza di piani caratteristici o di particolari architettonici con l'indicazione dei materiali impiegati, del loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra.

- 11) - Disegni, in scala minima 1: 50, indicanti senza campitura le murature da conservare, con campitura grigia, o giallo indelebile, quelle da demolire.

Analogamente, le piante di progetto, contenenti le indicazioni di cui al precedente n.7, devono indicare senza campitura le murature da conservare, con campitura grigia, o giallo indelebile, le murature da demolire e con campitura nera, o rosso indelebile quelle nuove.

Le strutture preesistenti soggette ad un qualsiasi intervento di consolidamento o restauro, devono essere indicate con apposito segno.

I prospetti e le sezioni delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

- 12) - Relazione Illustrativa.

Gli elaborati richiesti devono essere presentati in duplice copia bollati a norma di legge, e firmati dal proprietario, o dal proprietari, e dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Nel caso di progetti di opere d'urbanizzazione sono richieste almeno tre copie di ciascun elaborato.

La domanda per le opere soggette ad autorizzazione temporanea dovrà essere redatta in carta bollata e corredata dagli elaborati di cui all'allegato A.

Art. 15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti.

La domanda di licenza edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente art. 14, deve essere presentata all'Ufficio "Urbanistica- Edilizia Privata", il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo corrispondono a quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e della data di ricevimento.

Qualora, durante l'istruttoria d'ufficio, il progetto risulti privo di uno o più degli elaborati di cui all'allegato A, oppure con elaborati non sufficientemente chiari o incompleti, ne viene data comunicazione scritta all'interessato, con invito a completare la documentazione.

La presentazione degli elaborati mancanti, o dei chiarimenti richiesti, comporterà l'opposizione della nuova data sulla domanda di licenza.

Da questa nuova data avranno decorrenza i termini di legge la determinazione del Sindaco sulla domanda presentata.

CAPO QUARTO

COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE

RILASCIO DELLA LICENZA EDILIZIA

Art. 16 - Commissione edilizia comunale - Composizione.

La Commissione edilizia comunale è composta come segue:

Membri di diritto:

- 1) - Assessore all'Urbanistica, con funzioni di Presidente;
- 2) - Assessore ai Lavori Pubblici, con funzioni di Vice Presidente;
- 3) - Segretario Generale del Comune o, in sua sostituzione, Vice Segretario Generale;
- 4) - Ufficiale Sanitario del Comune;
- 5) - Capo Sezione "Urbanistica- Edilizia Privata";
- 6) - Capo Sezione "Lavori Pubblici";
- 7) - Capo Ufficio della Sezione 5 "Urbanistica e Edilizia Privata" con funzioni di relatore, senza diritto di voto.

Membri eletti:

N. 8 (otto) Commissari eletti dal Consiglio comunale tra persone che abbiano una competenza tecnica, in materia d'edilizia e urbanistica, giuridica ed artistica, di cui almeno tre tecnici iscritti rispettivamente agli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti e dei Geometri. L'elezione deve avvenire in modo da garantire la rappresentanza delle minoranze, costituita da almeno 3 membri.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione un Tecnico della Sezione "Urbanistica- Edilizia Privata" designato dal Capo Sezione.

I Commissari di nomina conciliare durano in carica 3 anni e possono essere rieletti, non oltre il triennio successivo.

Il Commissario di nomina conciliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina conciliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

I commissari di nomina conciliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Sindaco è dichiarata dal Consiglio comunale che, contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai commissari è attribuito un gettone di presenza in misura uguale a quello previsto per le commissioni delle Amministrazioni dello Stato.

Art. 17 - Compiti della Commissione Edilizia.

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo

- a)- sulle domande di licenza edilizia;
- b)- sui piani particolareggiati e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- c)- sulla revoca di licenze già concesse;
- d)- sul rinnovo di licenze edilizie, nel caso di mancato inizio dei lavori entro un anno dal rilascio.

La commissione esprime parere sulla conformità delle opere proposte rispetto al P.R.G. ed a tutte le altre norme vigenti in materia, sul valore architettonico, sul decoro e sul rispetto dei valori funzionali e formali dell'abitato, nonché sulla ammissibilità dell'insediamento urbanistico o edilizio proposto in relazione a quanto previsto dall'art. 2.

Inoltre, la Commissione può essere chiamata ad esprimere parere sulle domande relative alle autorizzazioni di cui all'art. 10.

Art. 18 - Adunanze della Commissione Edilizia.

La Commissione edilizia si riunisce nella sede comunale almeno una volta al mese.

La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, inviata a mezzo servizio postale almeno cinque giorni prima dell'adunanza.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri tra i quali il Presidente o, in caso di sua assenza, il vice presidente.

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti; a parità di voti prevale il voto del presidente.

I commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione sui progetti da loro elaborati od alla realizzazione dei quali siano comunque interessati. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere espresso e, nel caso in cui il parere non sia unanime, i voti riportati (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai commissari presenti alla seduta.

Il parere della Commissione edilizia è riportato sulla pratica esaminata apponendo sul relativo modulo la dicitura "ESAMI NATO dalla Commissione Edilizia il".

Art. 19 - Parere dell'Ufficiale Sanitario sulle domande di licenza edilizia.

Prima della concessione della licenza edilizia, è necessario il parere, in merito al progetto, dell'Ufficiale Sanitario, che potrà esprimerlo durante l'adunanza della commissione edilizia, se presente alla riunione, purché tale parere risulti espressamente dal verbale.

E', peraltro, facoltà dell'Ufficiale Sanitario di riservarsi un separato esame del progetto.

Art. 20 – Determinazioni del Sindaco sulle domande.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di licenza edilizia devono essere notificate all'interessato non oltre 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse, o da quella di presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco durante l'istruttoria.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto a ricorrere contro il silenzio- rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 21 – Concessione e rilascio della licenza edilizia.

La concessione della licenza edilizia è subordinata all'esistenza delle opere d'urbanizzazione primaria, od alla previsione comunale di realizzarla nel successivo triennio o all'impegno del privato ad eseguire tali opere a proprie spese, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza, ed all'adempimento, da parte del privato, degli oneri d'urbanizzazione secondaria, come previsto da relativa delibera consolare.

La concessione di licenze relative ad interventi parziali di ricostruzione o di trasformazione, anche se limitati al solo cambio di destinazione dei locali, è subordinata, inoltre, alla realizzazione di un'unità funzionale che corrisponda alle norme edilizie ed igieniche contenute nel presente regolamento.

Il rilascio della licenza edilizia è subordinato, oltre che agli adempimenti di cui all'art. 25, alla consegna all'Ufficio "Urbanistica- Edilizia Privata" della ricevuta attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze.

Inoltre prima del rilascio della licenza edilizia dovranno essere presentate, ove prescritte, le seguenti autorizzazioni:

- autorizzazione ad aprire accessi per aree prospicienti strade statali o provinciali;
- Nulla Osta della Soprintendenza ai Monumenti;
- Eventuali N.O. di enti pubblici aventi particolari competenze su determinati ambiti del territorio;
- Richiesta di nullaosta al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

La licenza edilizia viene rilasciata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal responsabile della Sezione "Urbanistica- Edilizia Privata".

Nell'utilizzazione della licenza edilizia devono essere rispettate le leggi ed i regolamenti in materia, nonché i diritti dei terzi.

Dell'avvenuta concessione della licenza viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, per la durata di almeno 15 giorni consecutiva con l'indicazione del titolare e della località nella quale deve essere eseguita la costruzione.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della licenza edilizia, dei relativi atti del progetto, domanda e disegni, del verbale della commissione edilizia, e può ricorrere contro il rilascio della licenza stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e di regolamento, o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Copia della licenza edilizia viene rilasciata a chiunque ne faccia richiesta, dietro pagamento delle rispettive spese e diritti.

Art. 22 - Titolare della licenza edilizia e variazioni.

La licenza edilizia è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi o gli aventi causa, anche a titolo particolare, del titolare della licenza, hanno diritto ad ottenere dal Sindaco la volturazione dell'intestazione della stessa dimostrando la propria qualità.

La variazione predetta non modifica in alcun modo il termine originario di validità della licenza.

Art. 23 – Validità e decadenza della licenza edilizia e dell'autorizzazione temporanea.

La licenza edilizia ha validità di 12 (dodici) mesi; alla scadenza di tale termine deve essere richiesta al Sindaco la proroga, ove i lavori non siano ancora terminati.

L'ultimazione delle opere autorizzate, prima dello scadere del periodo di validità della licenza determina la cessazione anticipata della validità della stessa. A questi effetti la presentazione della dichiarazione di ultimazione dei lavori, ai sensi del successivo art. 28, costituisce rinuncia ad usufruire del periodo di tempo ancora mancante alla scadenza della licenza.

Ove non venga richiesta la proroga, di cui al primo comma, Il Sindaco dispone visita di controllo per accertare l'ultimazione dei lavori, secondo quanto disposto dal successivo art. 31; nel caso In cui i lavori risultino non effettivamente ultimati, essi non potranno, in nessun caso, essere ripresi prima della concessione della proroga della licenza.

Qualora i lavori non siano stati iniziati entro il periodo di validità della licenza, l'interessato può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza stessa.

Il rinnovo, è accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione Edilizia, salvo quanto previsto dal comma seguente.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della licenza in contrasto con le previsioni stesse ed impedisce il loro rinnovo salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Per le opere soggette ad autorizzazioni temporanee, il Sindaco si riserva la facoltà di revoca dell'autorizzazione medesima, in qualsiasi momento, con provvedimento motivato.

Art. 24 - Varianti al progetto.

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati debbono presentare i relativi elaborati, che sono sottoposti alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera; la domanda di variante ha, In ogni caso, lo stesso valore e gli stessi effetti di una nuova domanda di licenza, anche ai sensi del precedente art. 20.

In nessun caso, la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle autorizzate con la licenza originaria.

CAPO QUINTO

ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. -25 - Direttore dei lavori e costruttore.

Prima del rilascio della licenza edilizia deve essere comunicato al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei lavori, il quale dovrà comunicare, entro lo stesso termine, l'avvenuta accettazione dell'incarico mediante deposito della firma.

Inoltre, prima dell'inizio delle opere, deve essere comunicato il nominativo e la residenza del costruttore e la relativa accettazione dell'incarico.

Qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco e l'accettazione da parte del nuovo incaricato deve avvenire con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della licenza, il Direttore dei lavori, l'Assuntore dei lavori sono responsabili dell'osservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle prescrizioni e modalità esecutive previste nella licenza edilizia.

Art. 26 - Ordine di cantiere.

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero di materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo ed ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivo rifrangenti ed integrazione di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di cartello ben visibile, con l'indicazione dell'opera, del titolare della licenza e degli estremi della licenza stessa, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate, a disposizione dell'autorità comunale e statale, la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati.

Le norme stabilite nel presente articolo devono essere osservate fino all'avvenuta comunicazione di completamento delle opere.

L'inosservanza di ciascuna delle predette norme comporta l'applicazione, a carica del costruttore, di una sanzione amministrativa di L. 30.000 (trentamila).

Art. 27 - Occupazione temporanea di suolo pubblico.

L'occupazione temporanea di suolo pubblico, eventualmente necessaria per l'esecuzione della licenza edilizia o per le opere di cui all'art. lo, deve essere autorizzata dal Sindaco.

A tal fine l'interessato deve presentare apposita richiesta con indicazione planimetrica del suolo pubblico da includere nel recinto del cantiere, indicando il periodo di occupazione, che non potrà essere superiore a sei mesi, salvo proroga per periodi di volta in volta non superiori a sei mesi.

Il rilascio della relativa concessione è subordinato al pagamento della apposita tassa ed alla costituzione di un deposito cauzionale per la rimessa in pristino. Il deposito cauzionale verrà restituito sola dopo l'accertamento dell'avvenuto ripristino a regola d'arte.

Art. 28 – Visite di controllo: termini e modalità.

Il titolare della licenza edilizia, nei casi di opere di urbanizzazione, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazione, ricostruzioni anche parziali di edifici, restauri, modifiche alla destinazione d'uso, è tenuto ad effettuare immediata comunicazione al Sindaco:

- 1) - dell'inizio dei lavori;
- 2) - del completamento al rustico delle opere autorizzate gli impianti di smaltimento in opera;
- 3) - dell'ultimazione di tutte le opere autorizzate.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- al completamento di tutte le opere.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

L'inosservanza delle predette norme comporta l'applicazione a carico del titolare della licenza e del direttore dei lavori, in solido fra loro, delle seguenti sanzioni:

- per omessa comunicazione dell'inizio dei lavori L. 10.000;
- per omessa comunicazione di fine delle opere al rustico o di completamento di tutte le opere L. 50 ogni mc. di volume di progetto.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni relative costituisce inizio dei lavori se relativa alla parte preponderante dell'intera opera autorizzata.

Art. 29 - Norme particolari per i cantieri edili.

Nell'esecuzione delle opere comunque autorizzate dovrà essere assicurato il rispetto:

- delle norme di prevenzioni infortuni, di sicurezza delle opere provvisorie, dell'uso dell'energia elettrica dei combustibili e dei macchinari;
- delle norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- dell'obbligo, a termine di legge della denuncia d'eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici;
- di ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi ed imporre quanto necessario alla rigorosa osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e se necessario la sospensione dei lavori o la chiusura del cantiere, nei casi previsti dalla legge.

CAPO SESTO

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E' DI AGIBILITA'

Art. 30 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità.

E' necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità, prima che ne sia in qualsiasi modo iniziata l'utilizzazione, per tutti gli immobili oggetto degli Interventi edilizi previsti dall'art. 9 lettere b), c), d), e), f).

Per gli interventi di cui alle lettere g) e l), la licenza edilizia prescriverà caso per caso la necessità di tale autorizzazione, per proposta dell'Ufficiale Sanitario, espressa al momento di emanazione del proprio parere prima del rilascio della licenza, e salva in ogni caso l'applicazione dell'art.226 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Art. 31 - Domanda e Procedura per l'autorizzazione d'abitabilità e agibilità.

Dopo il ricevimento della comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate, prescritte dall'art. 28, Il Sindaco dispone la visita di controllo, anche ai fini della concessione dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità. La visita deve avvenire entro sessanta giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da apposita Commissione composta:

- 1) - dall'Ufficiale Sanitario;
- 2) - dal Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o da un tecnico da lui delegato;
- 3) - dal Capo della Sezione "Urbanistica- Edilizia Privata" o da un tecnico da lui delegato;
- 4) - da un Tecnico della Sezione 5 per lo svolgimento delle funzioni di segretario
- 5) - da un Vigile Urbano con funzioni di rilevatore.

Il titolare della licenza Il direttore dei lavori e l'esecutore degli stessi dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta.

La commissione verifica la corrispondenza fra le opere e seguite e quella autorizzate, sia sotto il profilo urbanistico- edilizio che sotto quello igienico- sanitario.

Nel caso di difformità aventi rilievo igienico-sanitario o di altre cause d'insalubrità non viene concessa l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità ed il Sindaco prescriverà le opere da eseguire per eliminare le difformità, o le altre cause d'insalubrità, ed il termine entro cui provvedere.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non siano trascorsi i dodici mesi dal rilascio della licenza, o dalla sua proroga, anche nel caso in cui sia stata comunicata l'ultimazione dei lavori, con conseguente anticipata cessazione di validità della licenza edilizia.

Negli altri casi dovrà essere richiesta la proroga della licenza.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è subordinato, per edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, alla rispondenza degli stessi, limitatamente agli scarichi delle acque di rifiuto ed all'approvvigionamento idrico, a quanto prescritto dalla licenza di costruzione o, in mancanza, dal presente regolamento.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è altresì subordinato alla presentazione dei prescritti documenti ed al pagamento dei relativi diritti comunali ed alla tassa di concessione governativa.

L'autorizzazione è rilasciata all'interessato, anche se persona diversa dal titolare della licenza.

In nessun caso il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità costituisce il riconoscimento, sotto il profilo edilizio-urbanistico, di conformità alle opere autorizzate.

TITOLO SECONDO

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

CAPO PRIMO

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE E DI DECORO DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 32 - Prescrizioni generali di tutela ambientale.

Le costruzioni a carattere permanente o provvisorio, gli infissi le applicazioni di carattere reclamistico, le indicazioni stradali o turistiche e le attrezzature tecniche, quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio e T. V., devono essere previsti e realizzati in modo da corrispondere a requisiti di sicurezza, di ordine e di decoro, e tali da non costituire elemento di disturbo e di degradazione per l'ambiente circostante.

Il Sindaco ha la facoltà, in sede di esame dei progetti, di prescrivere, su conforme parere della Commissione Edilizia, soluzioni architettoniche o tecniche per conseguire l'armonizzazione delle nuove costruzioni con gli edifici e le opere circostanti o per il raggiungimento di un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti vie, piazze o altre aree di uso pubblico.

Art. 33 - Distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade.

Le norme sul distacco tra fabbricati si applicano nel caso di fabbricati su lotti o fondi finitimi, di fabbricati distinti nel medesimo lotto o fondo e di corpi di un unico fabbricato salvo quanto disposto dall'art. 36.

Non sono da considerare, al fine della valutazione del distacco tra fabbricati su fondi o lotti confinanti, le costruzioni esistenti d'altezza non superiore a mt. 2,50 e destinate ad usi accessori (garages, ripostigli, centrali termiche, ecc.).

Nelle nuove costruzioni devono essere rispettati i seguenti distacchi minimi dai fabbricati vicini:

- metri lineari 10,00 per le nuove costruzioni con altezza fino a mt. 11,00

- distacco pari all'altezza per le nuove costruzioni con altezza superiore a mt. 11,00.

Per distacco tra edifici, di cui ai punti precedenti, s'intende la distanza fra il punto più avanzato di entrambi gli edifici, ivi compresi gli aggetti di, ogni genere, con l'esclusione di pensiline e gronde non praticabili fino all'aggetto massimo di mt. 10,00.

E' ammessa la sopraelevazione sul confine fino all'altezza massima di mt. 7,50 nel caso d'edifici non aderenti ad altri fabbricati o, comunque, posti ad una distanza da questi inferiore a mt. 10,00.

Per sopraelevazione, di cui ai commi precedenti, s'intende l'edificazione di un solo piano che insista sulla superficie già coperta e che non determini un incremento dell'altezza complessiva superiore a mt. 3,50.

Nelle zone in cui non è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio vanno osservati fra fabbricati i distacchi di cui al presente articolo; gli stessi vanno anche osservati nelle altre zone qualora l'edificazione non avvenga in aderenza o in appoggio.

Nelle zone ove è ammessa l'edificazione in aderenza o in appoggio a edifici esistenti, che non siano di tipo precario, è consentita la costruzione di corpi di fabbrica fino a mt. 1,50 oltre il termine dell'appoggio.

Le distanze dai confini si applicano anche alle costruzioni da edificarsi in confine con le strade, le piazze e qualsiasi altro spazio pubblico o di uso pubblico.

Nel caso di costruzioni prospettanti piazze o strade di pubblico transito potrà essere imposta il rispetto degli allineamenti stradali precostituiti, il cui Mantenimento presenti interessi di ordine ambientale o funzionale.

Art. 34 - Elementi aggettanti.

Su qualsiasi porzione dell'edificio costruita a confine con spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a cm. 20, anche se parti mobili d'infissa, per altezze da terra inferiori a mt. 3,50.

In particolare, balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede, purché tali parti aggettanti siano arretrate di almeno cm. 50 rispetto alla carreggiata; nel caso di mancanza di

marciapiede, l'altezza minima effettiva delle parti aggettanti deve essere superiore a metri 4,50 e con aggetto massimo di mt. 1,20.

Art. 35 - Chiostrine.

Nel caso in cui, costruendo o sopraelevando uno o più edifici, venga ad essere realizzato uno spazio interno scoperto, chiuso in ogni suo lato, tale spazio non può essere di larghezza inferiore al doppio dell'altezza da realizzare e la sua superficie non può La disposizione di cui sopra non si applica nei casi di sopraelevazione in cui non si superi l'altezza complessiva di mt. 7,50.

Art. 36 - Rientranze e logge.

Non costituiscono distinti corpi di fabbrica, al fini del distacco di cui all'art. 33g le parti di un unico edificio separate fra loro da una rientranza che presenti una profondità non superiore alla metà della distanza fra le pareti stesse.

Lo spazio delimitato da detta rientranza viene computato, al fini del rapporto di copertura dell'edificio, nella sua interezza se dà luogo a terrazze, logge o è comunque coperto, per la metà negli altri casi; ai fini del computo del volume viene valutato in ogni caso per la metà.

Le eventuali aperture nel corpo rientrante, o nelle parti dell'edificio separate dalla rientranza, sono ammissibili per vani di categoria S (cfr. articolo 42); per i vani di categoria A sono ammesse aperture in aggiunta ad altre previste sulle parti non rientranti.

E' salvo In ogni caso quanto disposto dall'art. 900 e seguenti del Codice civile.

Art. 37 - Parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali.

Nelle zone residenziali ove siano ammesse destinazioni ricettive, commerciali di vendita al minuto ed all'ingrosso, per uffici, magazzini e laboratori, nel caso siano previsti, anche per mezzo di interventi di ristrutturazione, insediamenti con queste destinazioni aventi una superficie compresa tra mq. 300 e

mq. 1500, dovranno essere realizzati parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 20 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimentazione.

Se le superfici lorde di pavimento sono superiori a mq. 1.500 si applicano le prescrizioni di cui all'articolo 5, punto 2 del D.M. del 2.4.1968.

Le aree a parcheggio, di cui ai commi precedenti, sono da reperire in aggiunta a quelle prescritte dall'art. 18 della legge n.765 del 1967 e non possono comprendere gli spazi destinati alla manovra ed all'accesso dei veicoli.

Art. 38 - Zone a verde e parchi.

Le zone a verde, i parchi ed i complessi alberati di valore ornamentale devono essere conservati, curati e mantenuti con obbligo per i proprietari della pulizia del terreno, della potatura delle piante e della loro sostituzione In caso di deperimento.

Art. 39 - Recinzioni.

Le aree non ancora edificate nel centro urbano, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, devono essere recintate. Dette recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente e non devono comunque impedire o disturbare la visibilità per la circolazione.

Per le aree di pertinenza di singoli edifici, salvo particolari prescrizioni contenute In licenza, le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellata o rete metallica di altezza non superiore a mt. 2,00; la parte inferiore potrà essere realizzata con muretto, purché di altezza non superiore a mt. 0,90. Le suddette altezze saranno misurate rispetto al piano di campagna naturale o modificato, se approvato in progetto, o, in caso di dislivello tra due proprietà confinanti, dalla parte che si trova alla quota più alta, salvo diverse disposizioni contenute nella licenza.

Negli altri casi, le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto assoluto dello stato di fatto e con le modalità stabilite in sede di rilascio di licenza edilizia.

Art. 40 - Mostre, vetrine ed insegne.

Le mostre dei negozi, le vetrine, le Insegne e le targhe devono armonizzarsi con il prospetto dell'edificio e con l'ambiente.

Non sono ammesse insegne pubblicitarie del tipo a bandiera aggettanti su aree pubbliche o di uso pubblico.

Art. 41 – Manutenzione di edifici privati.

Nel caso di gravi carenze nella manutenzione degli edifici e delle opere di proprietà privata, il Sindaco può obbligare i privati all'esecuzione delle opere di riparazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria, necessarie per la salvaguardia dell'ambiente e della sicurezza pubblica.

In caso di rifiuto, o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere d'ufficio a spese del privato inadempiente.

CAPO SECONDO

LOCALI E PERTINENZE DEGLI EDIFICI

Art. 42 – Classificazione dei locali.

I locali destinati all'abitazione, alla permanenza o all'attività di persone sono classificati come segue:

- A1 - soggiorni, pranzo, cucine e camere posti in edifici d'abitazione sia individuale sia collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, ambulatori;
- A2 - negozi di vendita, sale d'esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici e tecnici, servizi igienici in edifici scolastici, di cura ed ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali o artigianali, mense;
 - autorimesse destinate al posteggio delle macchine e locali ma dove vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico.

Sono da classificare come locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo, e cioè:

- S1 - servizi igienici;
- S2 - scale che collegano più di due piani;
- corridoi e disimpegni qualora non superino 12 mq. di superficie e ml. 8 di lunghezza;
 - magazzini e depositi in genere;
 - autorimesse private o condominiali di capienza superiore a due posti macchina;
 - salette di macchinari che necessitano d'avviamento o di sorveglianza non continuai
 - lavanderie e stenditoi, privati a condominiali;
- S3 - vani scale colleganti, al massimo, due piani d'abitazione;
- disimpegni;
 - autorimesse di capienza non superiore a due posti macchina;
 - salette di macchinari con funzionamento automatico (salvo particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza d'impianto e di gestione);
 - ripostigli.

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

Art. 42 – Caratteristiche dei locali.

Tutti i locali di categoria A, S1 e S2 devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

I locali di categoria A devono avere le seguenti caratteristiche:

- rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento non inferiore a 1/8;
- larghezza minima mt. 2,00;
- superficie minima mq. 8,00 da elevare a mq. 9,00 per le stanze da letto (ad eccezione dei locali destinati a negozio per i quali la superficie minima ammissibile è di mq. 20 escluso i servizi);
- altezza minima utile mt. 2,80 per i locali di categoria A1 e mt. 3,00 per i locali di categoria A2.

Per i locali di categoria S1 e S2 l'altezza utile minima ammissibile è di mt. 2,50 (ad eccezione dei locali destinati a cantina per i quali l'altezza minima è di mt. 2,00); il rapporto tra superficie delle finestre e superficie del pavimento deve essere non inferiore a 1/12 e, in nessun caso, la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,50.

I servizi igienici (S1), oltre alle caratteristiche di cui al primo e terzo comma del presente articolo, non potranno avere superficie inferiore a mq. 1,50 e lato minore inferiore a mt. 1,00 e, nel caso in cui non sia possibile realizzare illuminazione ed areazione diretta, dovranno essere adottati gli impianti d'areazione di cui al successivo art. 59.

Art. 44 - Sottotetti e soffitta inclinati.

In edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza, anche al fine del calcolo del volume, è riferita alla quota del piano di posa del tetto solo se questa risulti maggiore di metri 0,30 a quella del piano di posa dell'ultimo solaio.

Nel caso di soffitti inclinati è ammesso considerare, al fine della valutazione dell'altezza minima utile prescritta dal precedente art. 43, la media delle altezze; in nessun caso sono ammessi locali di categoria A se l'altezza minima è inferiore a mt. 2,00 e non alla previsto adeguato isolamento termico.

Art. 45 - Scale

Per gli edifici d'abitazione è prescritta almeno una scala continua, dalla base alla sommità, ogni 400 mq. di superficie coperta o frazione residua superiore a 100 mq.

In generale, salvo diverse prescrizioni da parte della Commissione edilizia in relazione al numero degli appartamenti servizi ed all'ampiezza degli stessi, la larghezza netta libera delle rampe non può essere inferiore a mt. 1,00, con rapporto alzata/pedata di cm. 18/27 (al finito).

Negli edifici fino a due piani fuori terra l'illuminazione e la ventilazione delle scale potrà avvenire per mezzo di lucernario e contro-lucernario a vetri, avente una superficie non inferiore ai 2/3 della superficie, in proiezione, del vano scala e comunque non inferiore a mq. 2,00.

I locali di categoria A, S1 e S2 non potranno ricevere aria e luce dalle scale. E' vietato costruire scale in legno quando queste debbano servire più appartamenti,

Dal vano scale, a servizio di più appartamenti, si deve poter accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto sovrastante, indipendentemente dal tipo della copertura.

Tutte le norme sopraddette si applicano anche per edifici aventi destinazione diversa da quella d'abitazione, qualora non esistano disposizioni particolari di legge o di regolamento.

lamento.

Negli appartamenti unifamiliari, costituiti da non più

di due piani, la larghezza delle scale può essere ridotta a cm. 80 e l'illuminazione e la ventilazione potrà avvenire

In direttamente attraverso i vani d'abitazione.

E' ammessa la costruzione di scale esterne colleganti primi due piani d'abitazione; in tal caso la superficie coperta delle scale ed il relativo volume dovranno essere computati per intero al fini degli indici.

Art. 46 - Cucine in nicchia.

Sono consentite cucine in nicchia con cubatura massima di mc. 15, se comunicanti con altro vano di cubatura non inferiore a mc. 25 a mezzo di apertura di luce non inferiore a mt. 1,80.

La cucina in nicchia deve essere dotata di canna fumaria e di presa d'aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 47 - Uscite dalle autorimesse e rampe.

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici, devono essere segnalate con le Indicazioni di passo carrabile; in ogni caso devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad assicurare una buona visibilità.

Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livellata inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito. deve essere previsto un tratto piano della lunghezza minima di mt. 3,00.

Fra le uscite d'autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza minima di mt.. 10,00, misurata tra gli stipiti più vicini.

Art. 48 - Marciapiedi e porticati.

I marciapiedi, i porticati e tutti gli spazi di pubblico passaggio devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti, a comunque di opere di protezione, per cortili, ballatoi, etc., comunque accessibili, che prospettino su zone pavimentate, rampe, parti d'edificio, con dislivello maggiore di mt. 0,30.

Art. 49 - Pertinenze degli edifici.

Le aree di pertinenza degli edifici, sistemate con idonea pavimentazione o con manto erboso ed eventuale alberatura, devono essere dotate di appositi pozzetti e canali di raccolta delle acque meteoriche, e devono essere mantenute libere da depositi di materiali.

Nelle zone produttive, possono essere ammessi depositi di materiali purché, a giudizio del Sindaco e sentiti i competenti servizi comunali non costituiscano pericolo per l'igiene dei luoghi o per l'incolumità delle persone.

Art. 50 - Locali per l'allevamento e ricovero d'animali.

I locali per l'allevamento ed Oil ricovero d'animali devono essere localizzati in conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

CAPO TERZO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Art. 51 - Salubrità del terreno.

Non è ammessa l'edificazione su terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiale Insalubre o che abbia potuto inquinare Il suolo, se non dopo averlo completamente risanato.

Se Il terreno sul quale s'intende costruire un edificio non è sufficientemente permeabile, od esposto all'invasione di acque sotterranee, si devono eseguire preventivamente opere di drenaggio.

Art. 52 – Isolamento dall'umidità.

E' obbligatorio adottare, nell'edificazione, accorgimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

A tal fine tutta le murature devono essere protette dall'umidità del suolo mediante stratificazioni impermeabili continue o poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I locali di categoria A, qualora non siano previsti sottostanti locali interrati o seminterrati devono avere il solaio del piano terra isolato con strato impermeabile e staccato dal terreno a mezzo, sottostante intercapedine di vespaio areato, di spessore in entrambi i casi non inferiore a cm. 40; il piano di calpestio deve risultare più alto del piano di campagna di almeno cm. 15.

Le parti dell'edificio interrato, e come tali valutate al fine del calcolo del volume, potranno essere utilizzate soltanto come locali accessori (categoria S) e, nel caso in cui sia previsto scannafosso d'isolamento coperto o scoperto di larghezza inferiore a mt. 1,00, le eventuali finestre dovranno essere realizzate sopra il limite superiore dello scannafosso.

Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza superiore a mt. 1,00 le parti dell'edificio, prospettanti lo scannafosso stesso non potranno essere considerate come internate e, pertanto, dovranno essere integralmente computate come volumi fuori terra; anche in questo caso i locali prospettanti lo scannafosso potranno essere utilizzati soltanto come locali accessori (categoria S).

Nel caso di scannafosso scoperto di larghezza maggiore di metri 5,00, possono essere ammessi locali di categoria A, purché il muro a retta fronteggiante detti locali non sia di altezza superiore a mt. 2,00.

Previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, è ammissibile l'utilizzazione da parte di privati di strisce di terreno pubblico per la creazione d'intercapedini d'isolamento, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere; le griglie d'areazione, eventualmente aperte sul marciapiede, devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e non costituire pericolo per i pedoni.

Art. 53 - Isolamento termico.

Al fine dell'isolamento termico dei locali abitabili, o comunque destinati alla permanenza o alla attività di personale strutture verticali degli edifici non devono avere un coefficiente di trasmissione K superiore a 1,4 equivalente ad una muratura di mattoni pieni, intonacata da ambo le parti, dello spessore complessivo di cm. 30.

Per le strutture orizzontali, pavimenti, soffitti, solai sovrastanti porticati o portanti corpi di fabbrica, il coefficiente di trasmissione massimo ammissibile è $K=1,3$, equivalente ad un solaio in laterizio armato e pavimento in piastrelle, con spessore del laterizio di cm. 20.

I locali abitabili, devono essere isolati dalla copertura dell'edificio mediante un'intercapedine anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza del terrazzo; detta intercapedine dovrà essere d'altezza non inferiore a cm. 10 e sufficientemente ventilata.

L'intercapedine, di cui al comma precedente, può essere sostituita, da speciali materiali che assicurino un corrispondente potere termico isolante.

I dati relativi al potere termico isolante delle strutture devono essere indicati in progetto, qualora l'edificio non sia realizzato con i materiali e le modalità costruttive indicate nei commi precedenti.

Art. 54 - Isolamento acustico.

Negli edifici adibiti in tutto o in parte ad abitazione l'isolamento acustico, assicurato dalle strutture, deve comunque garantire il rispetto dei seguenti valori limite di rumorosità globale (le misure sono da effettuarsi nel locale disturbato con porte e finestre chiuse) :

- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti da altri locali dell'edificio stesso, non facenti parte dell'appartamento disturbato, nei quali il livello sonoro d'emissione non superi 80 dB (A), se si tratta di un altro locale di abitazione; ovvero 85 dB (A) nel caso di locale ad uso commerciale, artigianale ed industriale;
- 40 dB (A) per rumori trasmessi per via aerea all'interno dei locali abitabili e provenienti dall'esterno dell'edificio, per livelli sonori che, misurati nelle immediate vicinanze dell'edificio stesso, non superino 65 dB (A);
- 70 dB (A) per rumore trasmessi all'interno dei locali abitabili per calpestio e provenienti da altri locali sovrastanti o sottostanti;
- 35 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento continuo, di uso condominiale o privato (es. impianti di riscaldamento);
- 40 dB (A) per rumori trasmessi per qualsiasi via all'interno dei locali abitabili e derivanti da impianti di servizio a funzionamento discontinuo di uso condominiale o privato (es. scarichi idraulici).

Il potere fonoisolante delle strutture non può essere, in ogni caso, inferiore ai seguenti valori (misure effettuate in laboratorio su strutture tipo per la banda di ottava definita dalla frequenza nominale di 500 Hz.):

- | | |
|--|-------|
| - strutture verticali interne (esclusi i divisori dello stesso appartamento) | 40 dB |
| - strutture verticali esterne | 40 dB |
| - strutture orizzontali | 40 dB |

Il livello di rumore di calpestio normalizzato per la citata banda di ottava non può essere superiore a 71 dB.

Nei progetti di edificio destinati ad attività produttive o commerciali, devono essere specificate le caratteristiche del potere fonoisolante delle strutture, in rapporto alla specifica destinazione d'uso dei locali ed alla zona circostante.

Art. 55 - Intonaci e pavimento.

Tutte le pareti dei locali, che non siano rivestite di materiali idonei dovranno essere interamente intonacate.

Tutti i locali, comprese le soffitte praticabili, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati.

I pavimenti devono avere la superficie resistente all'usura e priva di fessure; gli eventuali giunti dovranno essere suggellati.

Pavimentazioni con particolari materiali potranno essere autorizzate in sede di rilascio della licenza per locali con destinazioni d'uso speciali.

Art. 56 - Coperture.

Le coperture, quali elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio devono essere analiticamente descritte nel progetto.

Le coperture dovranno assicurare la perfetta tenuta d'acqua e garantire che l'umidità non passi nei locali sottostanti; in particolare, nel caso di copertura a terrazzo, la superficie esterna dovrà avere una pendenza minima del 2% ed essere impermeabilizzata estendendo l'intervento anche alle strutture verticali per almeno cm. 15.

La pendenza massima delle coperture non può superare la misura del 33%.

CAPO QUARTO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI

Art. 57 - Approvvigionamento idrico e Impianti di sollevamento acqua.

In ogni fabbricato deve essere assicurato l'approvvigionamento idrico con acqua potabile corrente.

Nelle zone servite dall'acquedotto comunale, i fabbricati devono essere allacciati allo stesso.

Gli impianti interni per la distribuzione dell'acqua devono essere realizzati a regola d'arte e garantire, negli edifici per abitazione, un regolare rifornimento ad ogni appartamento.

Per l'installazione di autoclavi, o di depositi di capacità superiore a mc.2,00, è prescritta l'autorizzazione del Sindaco,

il quale ha facoltà di revocarla in relazione a particolari sopravvenute situazioni di distribuzione dell'acqua.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da sorgenti o pozzi privati e destinata ad uso potabile qualora sia riconosciuta idonea dall'Ufficio di Igiene sulla base di analisi chimica e batteriologica eseguita dal Laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi a cura e spese del proprietario.

L'Ufficio di Igiene prescriverà, al momento del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità, la periodicità della analisi di controllo.

In ogni caso, gli impianti privati di captazione e di adduzione di acqua per usi alimentari domestici, devono essere autorizzati dall'Ufficio di Igiene.

Qualsiasi ricerca d'acqua deve essere autorizzata dall'Ufficio Acquedotto.

Art. 58 - Impianti termici.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle disposizioni vigenti in materia, con particolare riguardo alle norme di sicurezza ed a quelle contro l'inquinamento atmosferico di cui alla legge n. 615 del 13.7.1966 e successivo D.P.R. del 22.12.1970 n. 1391.

Art. 59 - impianti di areazione.

Nei casi d'adozione di impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di categoria A e S.

In questo caso, alla domanda di licenza edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto e, prima dell'effettivo rilascio della licenza, deve essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto stesso. Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità dei locali è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 60 - Impianti igienici.

Ogni edificio deve avere un numero sufficiente di gabinetti collocati in modo da non aprirsi direttamente su locali di abitazione o di lavoro (categoria A).

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti dei locali adibiti a servizi igienici devono essere realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile fino all'altezza di almeno mt. 1,50.

Ogni impianto igienico (cesso, lavandino, acquaio, bagno, doccia e simili) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I cessi dei gabinetti devono essere muniti di apparecchi a sciacquone, capaci di scaricare non meno di otto litri di acqua per volta, salvo l'adozione del sistema di lavaggio con velo d'acqua continuo per gli orinatoi.

Tutti gli impianti igienici devono essere forniti di sifone o altro apparecchio a chiusura idraulica e comunque ispezionabile, atto ad impedire ogni cattiva esalazione proveniente dalle condutture verticali di scarico.

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di areazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di areazione, la conduttura verticale d'areazioni può essere collegata alla conduttura verticale di scarico dei cessi del piano più elevato dell'edificio.

CAPO QUINTO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI IMPIANTI

DI SMALTIMENTO DEI LIQUAMI

Art. 61 - Impianto di smaltimento delle acque piovane.

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giuntura a perfetta tenuta ed essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o, in mancanza di questa, fino alla destinazione approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

.Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili ed altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente ai muri perimetrali dell'edificio eccetto che per l'altezza minima di mt. 3,50 dal suolo nel qual tratto devono essere poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura Idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture internate in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre conduttura. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni d'ella proprietà deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acqua di rifiuto sarà consentita solo al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Art. 62 - Impianti di smaltimento delle acque luride.

Le condutture verticali di scarico (o "calate") e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero e ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le "calate" che servono allo scarico dei cessi e degli orinatoi (acque "nere") devono tenersi sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti Igienici (acque "chiare" o "bionde").

Le calate delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto oltre la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione o di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o la confluenza ali più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, la calate delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale (cfr. successivo art. 63); le calate delle acque "chiare" o "bionde" devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture internate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere", le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi alla pubblica fognatura previo passaggio in un pozzetto finale di ispezione situato ai limiti interni della proprietà privata la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e acque luride.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride, sia "nere" che "chiare" o "bionde", devono terminare in basso in sifone a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture internate ad un impianto di depurazione (cfr. successivo art. 63); la confluenza delle acque piovane e dell'acqua lurida sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno volta per volta impartite dall'Ufficio di Igiene e dall'Ufficio Tecnico.

Art. 63 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride.

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione a numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde a un abitante equivalente:

- un abitante in edificio di civile abitazione corrispondente a mc. 100 di volume residenziale;
- un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- tre posti mensa In ristoranti e trattorie;
- un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- tre dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;

- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.
- Ogni fossa settica di nuova installazione deve possedere i seguenti requisiti:
- essere a tre camere se serve alla chiarificazione di acque nere e bionde, essere a due camere se serve alla chiarificazione delle sole acque bionde;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt.1,50
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati con tubi a "T", a "H" o a "U" rovesciato, in grès, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm.10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costrutti in mattoni pieni e malta cementizia oppure in calcestruzzo armato, e intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabile manufatti prefabbricati in cemento compreso previa installazione di platea e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Gli impianti di depurazione per le acque luride domestiche devono assicurare almeno il trattamento primario (chiarificazione) e secondario (ossidazione biologica) delle stesse; tali impianti possono essere dei seguenti tipi:

- a fanghi attivi;
- a letto batterico percolatore;
- a dischi o spirali biologiche.

Al progetto d'impianto di depurazione per acque luride domestiche deve essere allegata una relazione tecnica illustrante le modalità di funzionamento dell'impianto e le caratteristiche di qualità e quantità dei liquami prima e dopo il trattamento. Di norma deve essere previsto un apporto di acqua lurida per abitante equivalente non inferiore a 54 grammi di B.O.D.₅ per giorno.

Art. 64 - Impianti di depurazione degli scarichi industriali.

Nella realizzazione di impianti di depurazione per acque luride, derivanti da cicli lavorativi industriali o artigianali, va osservato quanto prescritto dal D.P.R. del 10.6.1955, n. 987 e dal D.M. del 18.2.1958 relativamente al permesso di scarico dei Presidenti della Giunta Provinciale.

I progetti di costruzione di tali impianti devono essere corredati da copia conforme di tutti gli elaborati richiesti dal Presidente della Giunta Provinciale per la concessione del citato permesso e da copia del permesso medesimo.

TITOLO TERZO

DISPOSIZIONI VARIE, FINALI E TRANSITORIE

CAPO PRIMO

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 65 - Servitù Pubbliche.

Il Comune, previo avviso agli interessati, ha diritto di collocare sui muri esterni di fabbricati o sulle recinzioni di aree, i cartelli della segnaletica stradale, le targhe dell'onomastica stradale, i numeri civici, i capisaldi altimetrici, gli apparecchi relativi a servizi pubblici ed eventuali lapidi commemorative.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino in caso di danneggiamento a distruzione per fatti loro imputabili.

Art. 66 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali.

Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Sindaco al momento del rilascio dell'autorizzazione, con l'autorizzazione stessa saranno indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivo dell'Ufficio Tecnico.

Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

Art. 67 - Opere esistenti soggette ad autorizzazioni temporanee.

La modifica o la demolizione di opere, che Il presente regolamento sottopone ad autorizzazione temporanea (art. 10) può essere ordinata, qualora le opere siano state autorizzate solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica e di tutela ambientale.

CAPO SECONDO

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 68 - Entrata in vigore del Regolamento.

Il presente Regolamento entra In vigore dopo l'approvazione di cui all'art. 36 della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni, ed a seguito della prescritta pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune.

Al momento dell'entrata in vigore del regolamento sono abrogato le norme di regolamenti comunali che siano in contrasto o incompatibili con le presenti disposizioni.

CAPO TERZO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 69 - Opere autorizzate alla data d'entrata in vigore del regolamento.

L'entrata In vigore del presente regolamento determina la decadenza delle licenze in contrasto con le disposizioni del regolamento stesso ed impedisce il loro rinnovo, salvo che, in entrambe le ipotesi, i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.

In sede di proroga della licenza, il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, potrà richiedere per le parti ancora da eseguire, le modifiche e le intestazioni necessarie a rendere l'opera conforme al presente regolamento, per la parte relativa agli scarichi delle acque di rifiuto ed all'approvvigionamento idrico.

Art. 70 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

Le domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, e non ancora concesse, saranno esaminate sulla base delle disposizioni contenute nel regolamento stesso.

Pertanto gli interessati dovranno modificare i progetti presentati, ove siano in contrasto con le nuove disposizioni e, se necessario, integrare gli elaborati secondo le disposizione contenute nel precedente articolo 14.

TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Oggetto del Regolamento

Art.1 - oggetto del regolamento

Capo II - Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Art. 2 - Interventi soggetti a lottizzazione

Art 3 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Art. 4 - Domanda di lottizzazione

Art 5 - Procedura di approvazione

Art 6 - Convenzione urbanistica

Art 7 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Art 8 - Opere di urbanizzazione

Capo III - Domanda di autorizzazione, a costruire - Esame dei progetti.

Art. 9 - Opere soggette a licenza edilizia

Art 10 - Opere soggette ad autorizzazione temporanea

Art 11 - Opere non soggette a licenza edilizia e ad autorizzazione temporanea

Art 12 - Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

Art 13 - Progettisti e costruttori

Art 14 - Domanda di licenza edilizia e di autorizzazione temporanea - Allegati a corredo delle domande

Art 15 - Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Capo IV - Commissione Edilizia Comunale - Rilascio della Licenza Edilizia

Art. 16 - Commissione Edilizia comunale - Comp.2 sezione

Art 17 - Compiti della Commissione Edilizia

Art 18 - Adunanze della Commissione Edilizia 19 - Parere dell'Ufficiale Sanitario sulle domande di licenza edilizia

Art 20 - Determinazioni del Sindaco sulle domande

Art 21 - Concessione e rilascio della licenza Edilizia

Art 22 - Titolare della licenza edilizia e variazioni

Art 23 - Validità e decadenza della licenza edilizia e dell'autorizzazione temporanea

Art. 24 - Varianti al progetto

Capo V - Esecuzione della licenza

Art. 25 - Direttore dei lavori e costruttore

Art. 26 - Ordine del cantiere

Art. 27 - Occupazione temporanea di suolo pubblico

Art. 28 - Visite di controllo termini e modalità

Art. 29 - Norme particolari per i cantieri edilizi

Capo VI - Autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Art. 30 - Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità e di agibilità

Art. 31 - Domanda e procedura per l'autorizzazione d'abitabilità e agibilità

TITOLO 2° - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Capo I - Prescrizioni Igienico- edilizio e di decoro degli insediamenti

Art.32 - Prescrizioni generali di tutela ambientale

Art. 33 - Distacchi tra fabbricati, distanze dai confini e dalle strade

Art. 34 - Elementi aggettanti

Art. 35 - Chiostrine

Art. 36 - Rientranze e logge

Art. 37 - Parcheggi per insediamenti speciali in zone residenziali

Art. 38 - Zone a verde e parchi

Art. 39 - Recinzioni

Art. 40 - Mostre, vetrine ed insegna

Art. 41 - Manutenzione di edifici privati

Capo II – Locali e pertinenze degli edifici

Art. 42 - Classificazione dei locali

Art. 43 - Caratteristiche dei locali

- Art. 44 - Sottotetti e soffitti Inclinati
- Art. 45 - Scale
- Art. 46 - Cucine in nicchia
- Art. 47 - Uscite dalle autorimesse e rampe
- Art. 48 - Marciapiedi e porticato
- Art. 49 - Pertinenze degli edifici
- Art. 50 - Locali per allevamento e ricovero di animali

Capo III – Caratteristiche costruttive degli edifici

- Art. 51 - Salubrità del terreno
- Art. 52 - Isolamento dall'umidità
- Art. 53 - Isolamento termico
- Art. 54 - Isolamento acustico
- Art. 55 - Intonaci e pavimenti
- Art. 56 - Coperture
- Art. 57- Approvvigionamento idrico ed impianti di sollevamento acqua
- Art. 58 - Impianti termici
- Art. 59 - Impianti di areazione
- Art. 60 - Impianti igienici

Capo IV – Caratteristiche costruttive degli impianti

- Art. 61 - Impianto di smaltimento acque piovane
- Art. 62 - Impianto di smaltimento acque luride
- Art. 63 - Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride
- Art. 64 - Impianti di depurazione degli scarichi industriale

TITOLO 3° - DISPOSIZIONI VARIE, FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Disposizioni varie

- Art. 65 - Servitù pubbliche'
- Art. 66 - Lavori privati su strade pubbliche o vicinali
- Art. 67 - Opere esistenti soggette ad autorizzazioni temporanee

Capo II - Disposizioni finali

- Art .68 - Entrata in vigore del regolamento.
- Art. 69 - Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento
- Art. 70 - Domande di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento