



COMUNE DI MASSAROSA
PROVINCIA DI LUCCA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Aggiornato con la variante approvata
con deliberazione di C.C. n. 29 del 11 aprile 2005

Settore Urbanistica, Edilizia e Sviluppo Economico

Dirigente
arch. Simone Pedonese

CAPO I	DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 5
Art. 1	<i>Scopo, Contenuto, Limiti e subordinazioni del Regolamento</i>	pag. 5
Art. 2	<i>Opere soggette a Concessione Edilizia</i>	pag. 5
Art. 3	<i>Opere non soggette ad autorizzazioni</i>	pag. 6
Art. 4	<i>Opere da eseguirsi con urgenza</i>	pag. 7
Art. 5	<i>Legittimati alla richiesta di autorizzazione</i>	pag. 7
Art. 6	<i>Domanda per ottenere la licenza</i>	pag. 8
Art. 7	<i>Documentazione da allegare alla licenza</i>	pag. 8
Art. 8	<i>Decisione sulla domanda</i>	pag. 12
Art. 9	<i>Licenza Comunale</i>	pag. 12
Art. 10	<i>Commissione Edilizia</i>	pag. 13
Art. 11	<i>Composizione della Commissione Edilizia</i>	pag. 14
Art. 12	<i>Convocazione e Funzionamento della commissione Edilizia</i>	pag. 17
Art. 13	<i>Requisiti del Progettista, del Direttore dei lavori e del Costruttore</i>	pag. 18
Art. 14	<i>Responsabilità del titolare della licenza, del Direttore dei lavori, del Costruttore e del Progettista</i>	pag. 19
Art. 15	<i>Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori</i>	pag. 19
Art. 16	<i>Punti fissi di linea e di livello – Fognature</i>	pag. 19
Art. 17	<i>Verbali di constatazione</i>	pag. 20
Art. 18	<i>Certificati d'uso</i>	pag. 20
Art. 19	<i>Vigilanza delle costruzioni</i>	pag. 21
Art. 20	<i>Deroghe</i>	pag. 22
Art. 21	<i>Modelli amministrativi</i>	pag. 23
Art. 22	<i>Notificazioni del Sindaco</i>	pag. 23
Art. 23	<i>Esecuzione d'ufficio</i>	pag. 24
CAPO II	PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE	pag. 25
Art. 24	<i>Servitù pubbliche</i>	pag. 25
Art. 25	<i>Occupazioni del suolo e del sottosuolo pubblico</i>	pag. 26
Art. 26	<i>Passi carrabili</i>	pag. 27
Art. 27	<i>Manomissione del suolo stradale</i>	pag. 27
Art. 28	<i>Edifici pericolanti</i>	pag. 28
Art. 29	<i>Obbligo di manutenzione</i>	pag. 28
Art. 30	<i>Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico</i>	pag. 28
Art. 31	<i>Tutela delle bellezze naturali</i>	pag. 29
Art. 32	<i>Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale, ed ambientale</i>	pag. 29
Art. 33	<i>Chioschi</i>	pag. 30
CAPO III	OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI	pag. 30
Art. 34	<i>Estetica degli edifici</i>	pag. 30
Art. 35	<i>Finestre dei sotterranei</i>	pag. 32
Art. 36	<i>Sovrastrutture varie</i>	pag. 33
Art. 37	<i>Portici</i>	pag. 33
Art. 38	<i>Marciapiedi</i>	pag. 33
Art. 39	<i>Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine</i>	pag. 34
Art. 40	<i>Apposizione di cartelli ed oggetti di pubblicità</i>	pag. 35
CAPO IV	NORME EDILIZIE ED IGIENICO- COSTRUTTIVE	pag. 35
Art. 41	<i>Illuminazione</i>	pag. 35

Art. 42	<i>Provvista dell'acqua potabile</i>	pag. 35
Art. 43	<i>Igiene del suolo e del sottosuolo</i>	pag. 35
Art. 44	<i>Livello del piano terreno</i>	pag. 36
Art. 45	<i>Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili</i>	pag. 36
Art. 46	<i>Cucine</i>	pag. 38
Art. 47	<i>Corridoi</i>	pag. 38
Art. 48	<i>Servizi igienici</i>	pag. 38
Art. 49	<i>Scale</i>	pag. 39
Art. 50	<i>Locali seminterrati e interrati</i>	pag. 41
Art. 51	<i>Tubazioni e condotti di scarico</i>	pag. 41
Art. 52	<i>Canali per la raccolta delle acque meteoriche</i>	pag. 42
Art. 53	<i>Focolari–Canne fumarie–Caldaie–Forni–Camini industriali</i>	pag. 43
Art. 54	<i>Pozzi neri- Fosse biologiche-Bacini chiarificatori</i>	pag. 45
Art. 55	<i>Pozzi e cisterne</i>	pag. 48
Art. 56	<i>Concimaie</i>	pag. 49
Art. 57	<i>Ricoveri per gli animali</i>	pag. 49
Art. 58	<i>Edifici a destinazione particolare</i>	pag. 51
Art. 59	<i>Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole</i>	pag. 51
Art. 60	<i>Depositi – magazzini</i>	pag. 52
Art. 61	<i>Case rurali</i>	pag. 52
CAPO V	NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE	pag. 54
Art. 62	<i>Norme tecniche generali</i>	pag. 54
Art. 63	<i>Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati</i>	pag. 56
Art. 64	<i>Isolamento delle murature dall'umidità</i>	pag. 56
Art. 65	<i>Materiali vecchi</i>	pag. 56
Art. 66	<i>Intonaci</i>	pag. 57
Art. 67	<i>Rifiniture interne</i>	pag. 57
Art. 68	<i>Pavimenti</i>	pag. 57
Art. 69	<i>Solai e balconi</i>	pag. 57
Art. 70	<i>Coperture</i>	pag. 57
Art. 71	<i>Isolamento acustico</i>	pag. 58
Art. 72	<i>Ascensori e montacarichi</i>	pag. 58
CAPO VI	ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI	pag. 59
Art. 73	<i>Cautele contro i danni e molestie durante i lavori. Recinzione dei cantieri</i>	pag. 59
Art. 74	<i>Segnalazioni dei cantieri</i>	pag. 60
Art. 75	<i>Ponti e scale di servizio</i>	pag. 60
Art. 76	<i>Demolizione – scavi - materiali di risulta</i>	pag. 61
Art. 77	<i>Nettezza delle strade</i>	pag. 61
Art. 78	<i>Fontane e fontanelle pubbliche</i>	pag. 62
Art. 79	<i>Prevenzione degli infortuni</i>	pag. 62
Art. 80	<i>Edifici dichiarati antigienici o pericolanti</i>	pag. 62
CAPO VII	NORME URBANISTICHE	pag. 62
Art. 81	<i>Osservanza delle norme o disposizioni del piano urbanistico</i>	pag. 62
Art. 82	<i>Caratteristiche urbanistiche</i>	pag. 63
Art. 83	<i>Richiami a disposizioni</i>	pag. 63
Art. 84	<i>Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in</i>	

	<i>in rapporto agli insediamenti residenziali, nelle singole zone territoriali omogenee</i>	pag. 64
Art. 85	<i>Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi</i>	pag. 64
Art. 86	<i>Limiti di densità edilizia</i>	pag. 64
Art. 87	<i>Limiti di altezza degli edifici</i>	pag. 64
Art. 88	<i>Limiti di distanza tra i fabbricati</i>	pag. 64
Art. 89	<i>Caratteristiche urbanistiche</i>	pag. 65
Art. 90	<i>Densità fondiariae – Indice di fabbricabilità</i>	pag. 65
Art. 91	<i>Volume degli edifici – Area coperta</i>	pag. 65
Art. 92	<i>Rapporto di copertura</i>	pag. 69
Art. 93	<i>Area a corredo degli edifici</i>	pag. 69
Art. 94	<i>Piano di riferimento o di imposta degli edifici ai fini del calcolo della volumetria</i>	pag. 70
Art. 95	<i>Altezza degli edifici</i>	pag. 70
Art. 96	<i>Altezza massima degli edifici in rapporto alle norme di zona ed alle larghezze stradali</i>	pag. 71
Art. 97	<i>Determinazione della larghezza stradale</i>	pag. 71
Art. 98	<i>Aggetti e sporgenze degli edifici</i>	pag. 72
Art. 99	<i>Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato</i>	pag. 73
Art.100	<i>Cortili</i>	pag. 74
Art.101	<i>Chiostrine</i>	pag. 75
Art.102	<i>Passaggi laterali</i>	pag. 76
Art.103	<i>Zone a distacco</i>	pag. 76
Art.104	<i>Cortili e chiostrine a confine di proprietà</i>	pag. 77
Art.105	<i>Divisioni tra giardini, cortili e distacchi</i>	pag. 77
Art.106	<i>Sistemazione e recinzione delle aree scoperte</i>	pag. 77
Art.107	<i>Strade</i>	pag. 78
Art.108	<i>Lottizzazioni</i>	pag. 82
CAPO VIII	DISPOSIZIONI GENERALI E TRANSTORIE	pag. 83
Art.109	<i>Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del Regolamento</i>	pag. 83
Art.110	<i>Manutenzione – Riparazione – Trasformazione Ricostruzione di edifici esistenti</i>	pag. 83
Art.111	<i>Espropri</i>	pag. 84
Art.112	<i>Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti</i>	pag. 84
Art.113	<i>Sanzioni</i>	pag. 84
Art.114	<i>Ristrutturazioni edilizie e adeguamenti igienico-sanitari</i>	pag. 85
Art.114 bis	<i>Sostituzione edilizia</i>	pag. 87
Art.115	<i>Pertinenze</i>	pag. 87
Art.116	<i>Manufatti temporanei o stagionali</i>	pag. 89
Art.117	<i>Destinazione d'uso</i>	pag. 91
Art.118	<i>Cambiamento di destinazione d'uso</i>	pag. 91
Art.119		pag. 91
Art.120	<i>Gas nocivi</i>	pag. 92
Art.121	<i>Requisiti acustici passivi</i>	pag. 92
Art.122	<i>Tolleranze di costruzione</i>	pag. 92
Art.123	<i>Dimensione minime alloggi</i>	pag. 92

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Scopo, contenuto, limiti e subordinazioni del Regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività esercitata nell'ambito del territorio comunale, direttamente od indirettamente connessa con l'edilizia e l'urbanistica, in applicazione della Legge 17/08/1942, n° 1150, modificata ed integrata dalla Legge 06/08/1987, n° 765, e nel rispetto delle altre Leggi e regolamenti vigenti.

Il presente regolamento stabilisce le norme:

- a) per la compilazione di progetti di opere edilizie, la direzione dei lavori, la buona costruzione, l'igiene e l'estetica delle opere edilizie;
- b) per l'inserimento delle nuove opere nelle strutture urbanistico-edilizie esistenti o in quelle previste dallo strumento urbanistico vigente;
- c) per le progettazioni ed esecuzioni di opere di urbanizzazione del terreno e per l'attuazione di lottizzazioni a scopo edilizio.

Tale disciplina è esercitata dall'Autorità comunale secondo i poteri ad essa attribuiti dalla legge, valendosi dei propri organi tecnici, amministrativi e consultivi.

Negli abitati e loro parti, anche se non riconosciuti sismici, nei quali sia intervenuto o intervenga lo Stato per opere di consolidamento di abitati, la licenza edilizia comunale è subordinata alla preventiva autorizzazione del competente Ufficio del Genio Civile.

Per le opere da attuarsi in edifici o in zone vincolate ai sensi delle leggi 1 – 6 – 1939, n° 1089 e 29 – 6- 1939, n° 1497 e relativo regolamento 3 – 6 – 1940, n° 1357, di esecuzione, le licenze edilizie od autorizzazioni comunali sono subordinate alla preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Per le opere da costruirsi dai privati su aree demaniali, le licenze edilizie sono subordinate alla preventiva autorizzazione delle Autorità di tutela.

Compete al Ministero dei Lavori Pubblici accertare che le opere da eseguirsi da Amministrazioni statali non siano in contrasto con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente e del presente regolamento.

Art. 2

Opere soggette a concessione edilizia

Nell'ambito del territorio comunale non si potrà procedere alla esecuzione di alcuna delle seguenti opere se non sia stata rilasciata dal Sindaco apposita licenza.

- 1) Nuove costruzioni, ricostruzioni, sopraedificazioni, ampliamenti, riduzioni, (anche solo parziali) di edifici in genere e di loro opere accessorie;
- 2) Nuove costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;
- 3) Demolizioni (anche solo parziali) di edifici di qualsiasi natura e specie, oppure demolizioni di muri di cinta, cancelli, recinzioni;
- 4) Restauri, modificazioni, trasformazioni di edifici di qualsiasi specie e destinazione, e di opere accessorie che alterino la struttura o la disposizione interna e/o, le fronti degli edifici stessi anche se prospettanti su cortili chiusi;
- 5) Coloriture e decorazioni esterne di edifici, muri di cinta, cancelli, recinzioni o altre strutture edilizie in genere qualora siano visibili da spazi pubblici;
- 6) Scavi, rinterri, movimenti di terra che alterino la situazione del suolo, muri di sostegno;
- 7) Allacciamenti alla fognatura pubblica, approvvigionamenti delle acque, scarichi, raccolta, depositi di materie luride o di rifiuto;
- 8) Lottizzazione di aree fabbricabili, piani particolareggiati e opere di urbanizzazione a scopo edilizio del terreno;
- 9) Costruzione e modifica di strade private, anche se non aperte al pubblico transito e chiuse da cancello al loro innesto con strade o spazi pubblici, destinate esclusivamente a collegare una proprietà con spazi pubblici;
- 10) Costruzione e modifica di accessi privati sulle fronti stradali od aree aperte al pubblico, di porticati e di passaggi coperti o scoperti;
- 11) Apertura al pubblico transito di strade private, porticati, passaggi coperti o scoperti esistenti;
- 12) Collocazione di insegne, vetrate, serrande, tabelle, bacheche, cartelli o cartelloni, lampade, lumi, insegne luminose, oggetti che a scopo pubblicitario o per qualsiasi altro scopo vengano esposti od affissi all'esterno degli edifici, dei muri di cinta, dei cancelli o delle recinzioni, od applicati sopra sostegni, anche se entro area privata, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 13) Apposizione di tende aggettanti sul suolo pubblico o soggette al pubblico transito;
- 14) Collocazione, costruzione e trasformazione di monumenti, fontane, lapidi ed opere decorative in genere, anche se su suolo privato, qualora siano visibili da vie o spazi pubblici;
- 15) Collocazione e costruzione di mostre, vetrine, verande, chioschi per la vendita dei giornali, fiori, merci in genere o per l'esposizione e la pubblicità, anche se su suolo privato;
- 16) Costruzione, modifica o sostituzione dei pavimenti dei portici, dei marciapiedi e degli ingressi carrabili ad uso pubblico;
- 17) Costruzione o modifica di tombe o monumenti funerari;
- 18) Varianti ad opere in corso di attuazione o di progetti già approvati;
- 19) Costruzione di "Serre" per la coltivazione di fiori, piante ed ortaggi in condizioni climatiche particolari.

Art. 3 **Opere non soggette ad autorizzazioni**

La domanda e la relativa licenza non sono necessarie per i seguenti lavori:

- 1) Demolizione e ricostruzione di vespai, pavimenti, intonaci, sia interni che esterni, soffitti, stuoie, tetti o terrazze, purché tali lavori non comportino trasformazioni dell'immobile o alterazione alla sua estetica o all'ambiente;
 - 2) Raddrizzamento e rimpelli di pareti, sia all'interno che all'esterno, qualora non si abbia alterazione dello stato esistente;
 - 3) Consolidamento di strutture portanti in genere o di tramezzi;
 - 4) Apertura, chiusura, spostamento o modificazione di qualsiasi luce di porta all'interno dell'edificio;
 - 5) Restauro e rifacimento anche totale di bagni, acquai o camini esistenti;
 - 6) Spurgo o restauro di doccionate, fogne, fognoli, pozzetti, pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, pozzi e cisterne, all'interno delle proprietà private;
 - 7) Coloriture e decorazioni interne;
 - 8) Impianti per servizi accessori, quali illuminazione, riscaldamento, ventilazione e condizionamento, ascensori e montacarichi, salva però l'osservanza delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia e purché non sia necessaria l'esecuzione di opere soggette ad autorizzazioni;
 - 9) Lavori di manutenzione interna non comportanti variazione alcuna nella struttura e disposizione dei locali.
- N.B. – Gli interventi di cui al presente art. saranno invece soggetti all'autorizzazione di competenza allorché interessino edifici compresi nella zona A e nella zona a vincolo speciale di cui alle norme di attuazione dell'allegato P. di F.

Art. 4 **Opere da eseguirsi con urgenza**

In caso di immediato pericolo, ove tale circostanza possa risultare verificata da accertamento diretto da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, potranno essere iniziati senza domanda e relativa licenza anche lavori che vi sarebbero soggetti: in tal caso i lavori dovranno risultare contenuti in operazioni di primo intervento atte ad eliminare l'immediato pericolo.

Il proprietario dovrà comunque darne immediata comunicazione al Sindaco e presentare entro i successivi quindici giorni la domanda di autorizzazione corredata dei prescritti allegati.

Art. 5 **Legittimati alla richiesta di autorizzazione**

E' legittimato a richiedere la licenza, chiunque abbia la disponibilità del suolo o dell'immobile o della parte di esso nel quale devono essere eseguiti i lavori, ed in genere, chiunque ne abbia diritto a qualsiasi titolo o il suo legale rappresentante.

Art. 6
Domanda per ottenere la licenza

La domanda per ottenere la licenza ed eseguire le opere di cui all'art. 2 deve essere indirizzata al Sindaco su apposito modulo, debitamente bollato, rilasciato dal Comune. La domanda dovrà riportare esaurientemente risposta al questionario contenutovi ed essere firmata dal legittimato di cui all'art. 5. Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 17 e 18 dell'art. 2, la domanda dovrà inoltre essere firmata dal progettista.

Il richiedente, qualora non risieda nel territorio del Comune, dovrà indicare il suo recapito nello stesso Comune, per le eventuali notificazioni.

Art. 7
Documentazione da allegare alla domanda

La domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 deve essere corredata dai documenti e dai disegni in appresso elencati in doppia copia, presentati in forma decorosa, su carta o tela, piegati nelle dimensioni di cm. 21 x 31, bollati in conformità delle disposizioni delle vigenti leggi.

Planimetria generale della località, in scala 1:1000 o 1:2000 con le indicazioni dell'orientamento, dei fabbisogni adiacenti esistenti, delle strade esistenti e previste dello strumento urbanistico vigente, con le loro dimensioni e le quote altimetriche principali, nonché quelle del terreno naturale, se in pendio.

Detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno m. 50 da tutti i confini, per tutte le opere di cui all'art. 2, ad eccezione che per le lottizzazioni di aree fabbricabili e per la costruzione o modifica di strade private o di opere di urbanizzazione, per le quali sarà estesa almeno a m. 200.

Se un'opera deve essere realizzata fuori dall'abitato urbano propriamente detto, dovranno inoltre risultare tutti gli elementi atti a determinare l'esatta ubicazione.

In detta planimetria saranno indicare con colore rosso le opere da costruirsi o trasformarsi: in giallo quelle da demolire.

L'intera area pertinente l'oggetto della domanda sarà opportunamente colorata e quotata.

2) Disegni di progetto:

A – Opere di cui al n. 1, 2, 3, 4, 14, 15, 17 dell'art. 2:

- a) – una pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore 1:200 contenente:
- l'orientamento;
 - i nomi dei proprietari adiacenti e delle strade confinanti;
 - le misure occorrenti per determinare la superficie della area;
 - la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti;

- il perimetro al piano terreno dell'edificio o del manufatto da costruire, da ricostruire, da ridurre o restaurare con la distanza di ciascun, lato dal confine più prossimo;
 - la superficie coperta, se trattasi di edificio;
 - l'altezza massima che si intende raggiungere;
 - l'indicazione degli spazi da destinare a parcheggio secondo le prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6-8-1967 n. 765;
 - l'indice di fabbricabilità di progetto;
- b) - Le piante dell'edificio o del manufatto dettagliatamente quotate con cifre numeriche ed in scala non inferiore a 1:100 di ciascun piano, compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati e la pianta della copertura.

In ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- l'allineamento stradale;
 - i confini tergalì e laterali;
 - la destinazione di ciascun ambiente;
 - la indicazione di camini, degli apparecchi igienico-sanitari, degli scarichi;
 - lo spessore delle murature sia interne che esterne;
 - le misure relative a ciascuna finestra o porta-finestra;
 - le dimensioni di ciascuno ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale, ecc;
- c) - Almeno una sezione trasversale e una longitudinale del fabbricato, dettagliatamente quotate con cifre numeriche nella stessa scala delle piante e contenente, con l'indicazione dell'andamento del terreno naturale, la sezione normale stradale esistente o di quella costruenda;
- l'altezza libera dei singoli piani;
 - lo spessore dei solai;
 - le quote altimetriche di tutti i calpestii (solai, vespai, balconi, terrazze, marciapiedi etc.) e dei piani d'imposta delle coperture riferite al piano di elevazione;
 - l'altezza massima dell'edificio misurata con le norme di cui agli articoli del Capo VII;
 - l'altezza dei muri di cinta o di altre recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che, verso quelli privati;
 - tutti i dati necessari per far riconoscere i precisi rapporti altimetrici dell'edificio con le proprietà confinanti e con le livellette stradali;
- d) I prospetti di tutte le facciate nella scala 1:100 e di quelle visibili da vie o spazi pubblici, nella scala 1:50, con le quote necessarie riferite al piano stradale o di imposta;
- e) Eventuali dettagli dei principali elementi decorativi visibili da vie o spazi pubblici in scala non inferiore a 1:20 (cornicioni, insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, etc.);
- f) Schemi degli impianti idraulici ed igienico-sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche;
- g) Particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiori a 1:20, dei pozzi neri, bacini chiarificatori, fosse biologiche, cisterne, pozzi,

depositi d'acqua potabile, impianti di sollevamento dell'acqua potabile ed eventualmente, di quelle luride;

h) Eventuali fotografie della situazione esistente;

l) Estremi di approvazione o copia del progetto approvato dalla competente Soprintendenza ai Monumenti, qualora si tratti di opere da eseguire in edifici o zone vincolate ai sensi della Legge 29-6-1939, n. 1497.

B – Opere di cui ai numeri 5, 11, 13 e 16 dell'art. 2:

La domanda potrà essere presentata senza disegno, salvo il diritto per il Sindaco di chiedere fotografie, disegni o campioni che possano servire ad una migliore intelligenza dell'oggetto della domanda.

C – Opere di cui al numero 18 dell'art. 2:

Saranno presentati i soli disegni modificati in sostituzione di quelli allegati al progetto approvato.

D – Opere di cui ai nn. 2, 3, 6, 7, 10, 12, 14, 15 e 17 dell'art. 2:

Gli elaborati di cui alla lettera "A", saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione delle opere da eseguire, le modalità costruttive e la loro connessione negli edifici e nell'ambiente esistente.

E – Opere di cui al n. 9 dell'art. 2:

a) – Una pianta dei terreni interessati dalla strada progettata, estesa ad almeno una istanza di m. 100 dal suo asse in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 2,50 e contenente:

- l'orientamento;
- i nomi delle strade comunali, provinciali o statali nelle quali si innesta la strada progettata;
- larghezza della strada progettata, degli eventuali marciapiedi o banchine e l'eventuali pendenza nei singoli tratti;
- le eventuali costruzioni esistenti servite dalla strada;

b) – il profilo longitudinali della strada in scala 1:1000 per le lunghezze e 1:100 per le altezze e le sezioni trasversali in scala 1:100, il tutto dettagliatamente quotato;

c) I particolari costruttivi dettagliatamente quotati ed in scala non inferiore a 1:20;

- dei muri di sostegno ed altre opere d'arte;
- degli eventuali marciapiedi;
- delle zanelle;
- dei fognoli;
- della eventuale fognatura stradale privata e del suo innesto nella fognatura comunale o in fossi o canali esistenti;
- degli eventuali cancelli e recinzioni visibili da vie o spazi pubblici.

Qualora gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni in corsi d'acqua di proprietà privata, dovrà essere comprovata la relativa concessione.

f) Opere di cui al numero 8 dell'art. 2; Lottizzazioni:

- a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente comprendente la zona da lottizzare e quelle circostanti con allegata tabella riportante gli indici, vincoli di zona, norme di attuazione;
- b) Una planimetria dell'area da lottizzare in scala non inferiore a 1:500, a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 2,50 estesa per comprendere anche l'inserimento delle proprietà con termini e contenente:
- l'orientamento;
 - le strade comunali, provinciali e statali con le relative denominazioni, che attraversano o lambiscono l'area da lottizzare o nelle quali si immettono le strade di lottizzazione;
 - l'indicazione della larghezza delle strade pubbliche o private esistenti e di progetto e dei relativi marciapiedi, nonché l'eventuale pendenza delle strade nei singoli tratti;
 - l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas o quanto altro sia esistente per l'innesto e previsto per le opere di urbanizzazione primaria del piano, in relazione ai disposti dell'art. 8, della legge 6 agosto 1967, n. 765;
 - la divisione di lotti dettagliatamente quotati;
 - le eventuali aree, dettagliatamente quotate, destinate alla urbanizzazione secondaria ed in particolare di quelle per la costruzione di scuole, asili, chiese, centri sociali, sportivi, aree pubbliche o destinate ad uso pubblico, per parcheggi ecc. comunque contenute nei limiti previsti dal D.M. n. 1444 del 2-4-1968;
 - disposizione planovolumetrica degli edifici previsti ed esistenti nella zona da lottizzare con indicazione della distanza reciproca tra i vari edifici prospicienti, sia frontalmente che, lateralmente o posteriormente. (Art. 17 legge 6-8-1967, n. 765);
- c) Una tabella comprendente:
- la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - la cubatura dei singoli edifici, la loro superficie coperta, la loro altezza massima ed il tipo edilizio consentito;
 - l'area totale destinata a strade ad uso pubblico o agli eventuali spazi verdi pubblici e di uso pubblico, totalmente progettati sull'intera area da lottizzare, in analogia alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie previste dallo strumento urbanistico vigente;
- d) I profili regolatori prospicienti le vie pubbliche private sia esistenti che di progetto.
- e) Gli elaborati di cui alle lettere b) e c) della lettera "E".
- f) Fotografie della situazione esistente;
- g) Schema della convenzione di rapporti fra Amministrazione comunale e lottizzatore comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.
- h) relazione illustrativa per dimostrare la conformità del progetto di lottizzazione allo strumento urbanistico vigente e comunque, al rispetto dei disposti del D.M. n. 1444 del 2-4-1968. Nella formazione dei relativi progetti, restano fermi i disposti degli artt. 81 e seguenti del Capo VII.

Art. 8

Decisione sulla domanda

Entro il termine di 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di cui all'art. 6, il Sindaco dovrà notificare al richiedente, con atto scritto, le proprie determinazioni.

La mancata notificazione entro il termine sopra detto non autorizza l'inizio dei lavori.

Il richiedente, senza innovazione della domanda, potrà integrare la documentazione già presentata o presentare un nuovo progetto e ciò fino a quando non pervenga all'autorizzazione.

In tali casi il termine di 60 giorni decorrerà, ogni volta dalla data di presentazione dei nuovi elaborati.

Ove il progetto sia ritenuto regolare e la domanda venga accolta, il Sindaco notificherà al richiedente tale sua determinazione e lo inviterà a ritirare la relativa licenza comunale, la quale sarà rilasciata dopo che egli abbia ottemperato a tutte le prescrizioni e formalità del presente Regolamento, con particolare riferimento alla stipulazione della convenzione di cui all'articolo 7, punto F – g.

Alla licenza comunale sarà allegata una copia del progetto approvato munita del visto del Sindaco. Anche nel caso che la licenza venga negata, verrà restituita una copia del progetto respinto.

L'approvazione potrà o dovrà essere sottoposta a speciali condizioni, all'osservanza di determinate modalità, all'introduzione di modifiche al progetto presentato o all'esecuzione di determinati lavori, oppure ai nulla-osta prescritti dal 2°, 3° e 4° comma dell'art. 8 della Legge 6-8-1967, n. 765.

Art. 9

Licenza comunale

La licenza comunale è emessa nei confronti del richiedente che sarà considerato l'unico beneficiario ed è rilasciata senza pregiudizi dei diritti e degli interessi dei terzi.

L'intestatario, sotto la propria responsabilità, dovrà attenersi per l'attuazione delle opere, alle leggi ed ai regolamenti in vigore; dovrà inoltre non apportare alcuna variazione ed aggiunta al progetto approvato senza avere ottenuta specifica autorizzazione nei modi e nei termini previsti dai precedenti articoli, restando il titolare della licenza assolutamente vincolato per l'esecuzione dei lavori alla conformità dei tipi approvati.

La licenza avrà la validità di anni uno per tutte le opere di cui all'art. 2, punti 2, 4, 6, 14, 15, 17 e 18. di anni due per la costruzione o modifica di strade private non previste dallo strumento urbanistico vigente. Di anni dieci per le lottizzazioni, comprendenti la costruzioni delle strade complete delle opere di urbanizzazione primaria definite dall'art. 4 della Legge 29-9-1964, n. 847, con la quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, oltre alle altre opere che

siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi nei termini per la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria fermi i disposti dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765.

La concessione della licenza è comunque subordinata alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (qualora non esista la previsione della loro attuazione da parte dell'Amministrazione comunale) o alla attuazione delle medesime da parte del richiedente, contemporaneamente alla realizzazione dell'opera edilizia.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia ne viene data notizia al pubblico mediante affissione della stessa dell'albo pretorio.

L'autorizzazione a lottizzare verrà concessa nei modi previsti dall'art. 8 della Legge 6-8-67, n. 765.

Nel caso di decorrenza di licenza edilizia, il titolare qualora abbia iniziato i lavori, potrà richiederne il rinnovo senza l'obbligo di ripresentare la documentazione di rito e qualora il progetto allegato alla licenza scaduta sia ancora conforme alle leggi e norme vigenti.

In caso di trasferimento di proprietà, sia prima dell'inizio dei lavori, che durante, il nuovo proprietario dovrà richiedere il cambiamento di intestazione della licenza. Alla domanda indirizzata al Sindaco in carta legale ed a firma del solo nuovo proprietario, dovrà essere allegata la copia dell'atto di trasferimento, con esclusione di ogni altra documentazione. Restano fermi i disposti degli articoli 10, 13 e 15 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel caso di decadenza di autorizzazione a lottizzare, l'interessato dovrà ripresentare la domanda e documentazione di cui all'art. 7, F.

Art. 10 Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è organo consultivo comunale ed ha il compito di esprimere parere obbligatorio, ma non vincolante, ai fini del rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni.

Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione della emissione della concessione edilizia, la quale è riservata esclusivamente al Sindaco. Qualora però il Sindaco intenda dissentire dal parere espresso dalla Commissione Edilizia, il relativo provvedimento dovrà essere dettagliatamente motivato, con l'indicazione delle ragioni che lo hanno indotto a dissentire dal parere medesimo.

La Commissione si esprime sui progetti sottoposti al suo esame, avendo presenti le leggi e le disposizioni vigenti in materia, in particolare il regolamento edilizio e gli strumenti urbanistici, curando la tutela dell'ambiente e il rispetto delle esigenze della viabilità, della sicurezza e dell'arte.

La Commissione esprime pareri su:

- opere di iniziativa dei privati soggette a rilascio di Concessioni Edilizie e Autorizzazioni;
- pareri di conformità edilizia ed urbanistica contemplati dagli artt. 81 e 82 del DPR 616/77;

- progetti di opere pubbliche da realizzarsi da parte del Comune ad esclusione delle infrastrutture interrato che non comportino la costruzione di manufatti emergenti dal suolo;
- opere di interesse edilizio ed urbanistico che il Comune od altri Enti pubblici e/o Aziende operanti sul territorio intendono realizzare;
- sui monumenti o su altre opere artistiche in genere da eseguirsi nei luoghi pubblici e nei cimiteri, ivi comprese le cappelle gentilizie con esclusione delle tombe.

I pareri in merito alla realizzazione delle opere pubbliche dovranno essere espressi preliminarmente all'approvazione dei progetti medesimi da parte dei competenti organi comunali e di tale parere ne dovrà essere dato atto nella delibera di approvazione dei progetti.

Art. 11

Composizione della Commissione Edilizia

La commissione Edilizia è formata da:

1. Il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
2. Il dirigente dell'ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio, o in sua assenza, altro tecnico dipendente dell'Amministrazione dallo stesso designato;
3. Il Dirigente dell'ufficio Tecnico Comunale;
4. Il Funzionario medico della USL;
5. Il Comandante dei Vigili del fuoco o suo delegato;
6. un ingegnere;
7. un architetto;
8. un avvocato;
9. un geologo;
10. un geometra.

Partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto un tecnico comunale che ha curato l'istruttoria delle pratiche edilizie, anche con funzioni di segretario della Commissione.

I membri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 e 5 sono membri di diritto.

Quelli di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 sono eletti dal Consiglio Comunale con votazione per scrutinio segreto scegliendo fra una terna di nominativi proposti dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali.

Le suddette figure professionali si dovranno astenere dal presentare progetti nell'ambito del territorio comunale nel periodo di permanenza nella Commissione stessa e nello stesso periodo non potranno assumere incarichi professionali dal Comune. Tale disposizione vale anche per i tecnici facente parte di studi associati qualora un componente di detti studi sia nominato in qualità di membro della Commissione Edilizia.

Tutti i membri di diritto ed elettivi hanno diritto al voto.

L'esame di ogni pratica dovrà concludersi con un parere favorevole o negativo; la Commissione può sospendere le proprie determinazioni sulla pratica qualora si ravvisi da parte della maggioranza dei presenti la necessità di richiedere elementi integrativi alla proprietà o agli uffici. Tale sospensione può essere esercitata una sola volta.

Ogni Commissario dovrà esprimere il proprio voto favorevole o negativo; non è considerato valido ai fini della votazione il voto di astensione.

Qualora la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la propria condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio dello stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro trenta giorni dalla data di comunicazione della rinuncia o dimissioni.

Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che senza giustificato motivo per scritto, da comunicarsi prima dello svolgimento della seduta medesima, risultino assenti per tre sedute consecutive.

I membri elettivi dureranno in carica anni due: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

I membri elettivi restano comunque in carica fino alla nomina dei loro sostituti.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti e discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune: non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

La Commissione Edilizia, quando deve esprimere pareri in materia di tutela ambientale e di beni culturali di cui alle Leggi 1497/39 e 431/85 ed al R.D. 1357/40, per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui alla L.R. 2.11.79 n.52 come modificata dalla L.R. 19.4.93 n. 24 è integrata da tre membri nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- a) architetti, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi Ordini Professionali ovvero in possesso di Diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale:
- b) professori e ricercatori Universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche ambientali, paesaggistiche e Urbanistiche:
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore ai tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione Pubblica con competenza in materia paesaggistica e ambientale.

La deliberazione di nomina dei predetti esperti è corredata dai curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché della eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione Edilizia integrata i dipendenti del Comune di Massarosa.

I membri aggregati, come sopra nominati, restano in carica per il periodo di anni due e possono essere rieletti una sola volta.

Ai membri aggregati compete il trattamento previsto per i componenti la Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia nella sua composizione integrata si riunisce per l'esame degli interventi ricadenti nelle zone soggette al vincolo ambientale di cui la legge 1497/39 e alla legge 431/85; a tal fine l'o.d.g. dei lavori verrà di norma opportunamente suddiviso.

La Commissione Edilizia integrata si intende validamente riunita quando sono presenti, oltre al numero legale previsto per la Commissione Edilizia in seduta normale, almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere di competenza con la presenza almeno di due dei tre membri aggregati: il parere predetto verrà verbalizzato separatamente dal parere ordinario della Commissione Edilizia e recherà menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Parallelamente alla Commissione Edilizia integrata la stessa Commissione Edilizia nella sua composizione ordinaria esprimerà il proprio parere sotto il profilo edile-urbanistico senza che alla formulazione di questo concorrano i membri aggregati purchè sia presente il numero legale previsto ed a maggioranza assoluta dei presenti.

E' istituita inoltre una Commissione Edilizia Ristretta preposta all'esame delle richieste di Autorizzazione Edilizia e altre pratiche sotto specificate.

Tale Commissione è così composta:

1. Sindaco o Assessore dallo stesso delegato:
2. Dirigente dell'ufficio Urbanistica o, in sua assenza, altro tecnico dipendente dell'Amministrazione dello stesso designato:
- 3 e 4. due membri elettivi facenti parte della Commissione Edilizia da avvicendare a rotazione rimanendo in carica per sei mesi, da designare di volta in volta con delibera della Giunta Comunale.

Per la validità della seduta di detta Commissione dovranno essere presenti tutti e quattro i membri designati.

Tale Commissione si occuperà:

1. delle richieste di Autorizzazione Edilizia per opere straordinaria manutenzione di cui all'art. 31 della Legge 457/78 e per le opere di cui all'art. 7 della Legge 94/82:
2. delle richieste di concessione edilizia per recinzioni che non comportino valutazioni di tipo estetico od urbanistico.
3. Tettoie, muretti, muri di sostegno, pozzi:
4. Reinterri, scavi, depositi a cielo aperto:
5. Impianti tecnologici interni ed esterni agli edifici:
6. Varianti non essenziali a concessioni già rilasciate ed in corso di validità.

Per le opere di modesta entità, quali il riferimento e risanamento di intonaci, coperture, infissi, le relative Autorizzazioni Edilizie potranno essere rilasciate direttamente dal Sindaco, previa istruttoria conclusasi con parere favorevole dall'Ufficio Urbanistica, senza la necessità di essere sottoposti all'esame della Commissione di cui sopra, esclusivamente nei casi in cui detti interventi non ricadano in zone soggette a vincolo ambientale di cui alle Leggi 1497/39 e 431/85.

Qualora la Commissione Edilizia Ristretta debba trattare in zone soggette al vincolo ambientale di cui la Legge 1497/39 o 431/85, la Commissione come sopra designata si riunirà in seduta integrata con le stesse modalità già previste anche per la Commissione Edilizia.

Art. 12

Convocazione e Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata nella sua sede abituale e si riunisce almeno una volta al mese e straordinariamente ogni qualvolta il presidente lo ritenga opportuno.

La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la maggioranza dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente e il dirigente dell'Ufficio Urbanistica e Assetto del Territorio o, in sua assenza, l'altro tecnico dipendente dell'Amministrazione dallo stesso designato.

All'inizio di ogni seduta il Presidente nomina due commissari preposti a firmare gli elaborati tecnici di ogni pratica esaminata dalla Commissione Edilizia.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quella del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla votazione su di essa; possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti.

Possono comunque essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale, indicando il nominativo delle persone che sono intervenute a fornire chiarimenti, sulla pratica.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono Pubbliche, ma i diretti interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame ed alla valutazione della stessa.

I verbali delle adunanze della Commissione devono indicare i pareri dati, il numero dei voti favorevoli e di quelli contrari e le eventuali dichiarazioni di voto dei singoli commissari.

Deve specificarsi in ogni caso, se il parere è adottato a maggioranza o all'unanimità.

Quando la Commissione ritenga di non poter dare parere favorevole sui progetti sottoposti al suo esame deve indicarne i motivi. Lo stesso qualora la Commissione intenda dare un parere favorevole sui progetti la cui istruttoria si sia conclusa con parere negativo.

Le pratiche potranno essere trasmesse all'esame della Commissione Edilizia solo se riportanti l'istruttoria dell'Ufficio Urbanistica ed il parere igienico-sanitario espresso dagli uffici della U.S.L.

I verbali sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri della commissione.

Il parere espresso dalla Commissione deve essere riportato, a cura del Segretario, sugli atti istruttori della pratica per gli ulteriori provvedimenti.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato sinteticamente sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere tecnico con la dicitura "esaminato dalla C.E. nella seduta del.....con parere....." firmato dal Segretario della Commissione e dai due Commissari nominati all'inizio di ogni seduta.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in un apposito registro, a cura del Segretario della Commissione medesima, della cui integrità e completezza lo stesso ne rimane responsabile.

Trascorsi sei mesi senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, lo stesso dovrà presentare nuova domanda e la pratica non conclusa nei termini di cui sopra sarà archiviata d'ufficio.

Art. 13

Requisiti del progettista, del Direttore dei lavori e del Costruttore

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere Ingegnere od Architetto laureati in una delle Università della Repubblica Italiana. Potranno essere Geometra, Perito Edile, Industriale o Agrario, nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia:

inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

Restando ferme le norme del R. D. 16-11-1939, n. 2229 e della Legge 5-11-1971 n. 1086 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, ed a struttura metallica dove i calcoli dovranno essere compilati ed i lavori diretti da Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito Industriale Edile iscritti nel relativo albo nei limiti delle rispettive competenze.

E' tassativamente vietato l'esercizio della libera professione entro l'ambito del territorio Comunale al Capo dell'Ufficio Tecnico e agli tecnici dipendenti dell'Amministrazione Comunale, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa, salvo casi del tutto eccezionali, per i quali sia stata rilasciata autorizzazione da parte della Giunta Comunale.

L'autorizzazione dovrà essere rilasciata caso per caso. Nei casi di autorizzazione al Tecnico Comunale, questi non potrà far parte della Commissione Edilizia che dà il parere sul suo progetto e dovrà pertanto essere sostituito da un membro supplente designato dal Consiglio Comunale.

Art. 14
**Responsabilità del titolare della licenza,
del direttore dei lavori, del costruttore e del progettista**

L'assuntore dei lavori è solidariamente responsabile con il titolare della licenza edilizia e con il direttore dei lavori di ogni inosservanza sia alle norme generali di legge e di regolamento, sia alle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento ed in particolare di quelle riguardanti le recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo le responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti contrari od omissioni alle prescrizioni delle vigenti leggi.

Art. 15
Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, per le opere di cui ai numeri 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 14, 15, 17 e 18 dell'art. 2 il titolare della licenza dovrà depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune la dichiarazione del direttore dei lavori con la quale il medesimo accetta l'incarico affidatogli e comunica il suo domicilio.

Qualora il direttore dei lavori venga per qualsiasi ragione sostituito, i lavori dovranno essere sospesi fino a quando non sia stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la dichiarazione di accettazione del subentrante.

Qualora che, per qualsiasi motivo, i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della licenza deve darne immediatamente comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e disporre le cautele necessarie a garantire durante detta interruzione la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare altresì l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzato, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Eventuali sospensioni, qualunque ne sia la causa, quando si protraggono oltre 30 giorni, saranno considerate interruzioni.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

Art. 16
Punti fissi di linea e di livello – Fognature

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10 e 18 dell'art. 2, anche se non confinanti con il suolo pubblico, il titolare della licenza dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori, che il Tecnico Comunale determini sul posto i punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 7, 8, 9 e 18 del medesimo articolo, dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni sarà redatto apposto verbale in doppio esemplare firmato dal Tecnico Comunale e del titolare della licenza.

Il titolare della licenza dovrà fornire, a sua cura e spese, il personale ed i mezzi d'opera necessari per dette operazioni.

Art. 17 **Verbali di constatazione**

Il titolare della licenza durante l'esecuzione dei lavori ha l'obbligo di chieder al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, che il Tecnico Comunale esegua i seguenti verbali di constatazione:

- a) – quando i lavori siano pervenuti al piano stradale;
- b) – quando sia stato posto il tetto e completato il rustico;
- c) – quando siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale, ove esistente, ed in definitiva, quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

La richiesta di constatazione di detti lavori, dovrà essere effettuata prima che i lavori vengano chiusi o coperti e messi in funzione, in modo che il controllo possa essere facile, completo e dettagliato.

I verbali dovranno essere redatti entro dieci giorni dalla domanda; saranno in doppio esemplare e firmati dal Tecnico Comunale e dal titolare della licenza.

Art. 18 **Certificati d'uso**

Le opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 2, non possono esser adibite allo scopo per il quale sono state eseguite senza il certificato d'uso rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della licenza non appena ultimati i lavori, ha l'obbligo di darne immediatamente comunicazione in carta legale al sindaco, indicando gli estremi della licenza e dei verbali di cui agli art. 16 e 17, ove necessari, e di richiedere il certificato d'uso.

Entro 20 giorni dalla data di comunicazione di avvenuta ultimazione, previa comunicazione al titolare, del giorno e dell'ora, sarà eseguita la visita sopralluogo da parte dell'Ufficio Sanitario e del Tecnico Comunale. Nei

successivi 30 giorni sarà rilasciato il certificato di uso qualora venga riconosciuto:

- a) – che le opere murarie sono state eseguite in conformità alle norme delle leggi e del presente regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente ed alle norme, disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza edilizia;
- b) – che la costruzione è conforme al progetto approvato;
- c) – che le condizioni e dimensioni del terreno utilizzato ed i tipi in base ai quali è stata ottenuta la licenza sono rispondenti al vero.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 4 e 18 dell'art. 2, dovranno inoltre essere soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) – Siano trascorsi almeno 6 mesi dal completamento del rustico e della posa della copertura;
- b) – Sia stato rilasciato dal Comando provinciale dei Vigili del Fuoco, dietro richiesta dell'interessato, un apposito certificato di prevenzione contro gli incendi con le condizioni di esercizio, dopo aver controllato se sono state osservate le prescrizioni di legge.

Qualora le opere siano state eseguite in difformità del progetto approvato o delle modalità della licenza edilizia oppure non siano rispondenti alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, oppure siano in contrasto con le prescrizioni del presente Regolamento edilizio e non sia possibile concedere il certificato d'uso, entro lo stesso termine di 30 giorni dalla data del sopralluogo di cui sopra, sarà notificato al titolare della licenza il diniego, dettagliatamente motivato, con la prescrizione dei lavori che debbono essere eseguiti. In tal caso dovranno essere specificate le eventuali demolizioni, affinché, previa ulteriore visita di sopralluogo possa essere rilasciato il certificato d'uso, nonché il termine entro il quale i lavori medesimi debbono essere eseguiti, salva e impregiudicata ogni azione nei confronti delle costruzioni ritenute abusive ai sensi dell'art. 32 della Legge 17-8-1942, n. 1150.

Per le unità immobiliari ad uso di civile abitazione, il certificato d'uso assumerà il nome di certificato di abitabilità.

Per gli stabili costituiti da più unità immobiliari, anche se appartenenti allo stesso proprietario, qualora una o più unità fossero realizzate irregolarmente od abusivamente, il certificato d'uso e di abitabilità sarà negato solamente alle unità irregolari od abusive e non già a tutte le unità costituenti lo stabile, purchè però le irregolarità ed abusività siano relative e circoscritte alla unità stessa e non derivino irregolarità alle norme edilizie ed igieniche che riguardano l'edificio nel suo insieme.

Art. 19

Vigilanza sulle costruzioni

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme delle leggi e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ed alle modalità esecutive fissate dalla licenza.

Egli si avvarrà per tale vigilanza dei funzionari ed agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare .

A tal fine, la licenza edilizia, unitamente ai disegni allegati ai verbali di linea, di livello e delle fognature, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori ed esibita ad ogni richiesta dei funzionari ed agenti comunali debitamente autorizzati, fino a quando non sia stato rilasciato il certificato d'uso.

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 18 dell'art. 2, dovrà essere apposto sul cantiere un decoroso cartello ben visibile dall'esterno dei lavori, delle dimensioni non inferiori a cm. 80x120, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) – Sia stato contravvenuto alle norme delle leggi, del presente Regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e disegni allegati;
- b) – Il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- c) – Sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;
- d) – La licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi e stati esistenti, non corrispondenti al vero.

Nell'ordine di sospensione, il Sindaco potrà riservarsi di comunicare i provvedimenti che riterrà opportuni e necessari ed i lavori che dovranno essere eseguiti, ivi comprese le eventuali demolizioni, affinché possa essere autorizzata la ripresa e la prosecuzione dei lavori medesimi, fermi i disposti dell'art. 32 della Legge 17-8-1942 n. 1150.

Art. 20 Deroghe

Il Sindaco, in eccezione alle prescrizioni del presente Regolamento ed alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti e purchè si realizzi una buona soluzione igienica, architettonica ed urbanistica, qualora non vi siano contrasti con le norme del presente Regolamento e dello strumento urbanistico vigente, potrà autorizzare negli abitati esistenti: (x).

- a) una maggiore altezza di quella consentita dalla larghezza stradale o dalla zona, per l'adeguamento del nuovo edificio, rispetto a quelli ad esso adiacenti o quanto trattati di trasformazioni o ricostruzioni dalle quali derivino evidenti miglioramenti di carattere igienico ed estetico, rispetto alla situazione preesistente. Tale maggiore altezza non potrà comunque superare ml. 1,50;
- b) Una maggiore superficie coperta quando particolari situazioni, non consentano diversamente di realizzare l'edificio. La maggiore superficie coperta non potrà comunque superare 1/3 di quella di norma;
- c) Un minor distacco dai confini di proprietà qualora però il distacco fra i fabbricati risponda alla norma.

Le deroghe suddette potranno essere concesse solamente quando siano convalidate con deliberazione consiliare.

Può essere altresì oggetto di deroga l'utilizzazione di aree di forme irregolari o di aree di risulta che alla data di approvazione del Regolamento

avessero superficie inferiore ai minimi prescritti e non fossero modificabili: nonché quando sia riconosciuta l'opportunità di adeguare l'allineamento di nuovi edifici a nuclei edilizi preesistenti.

Le tolleranze e deroghe suddette, in rapporto alle limitazioni minime regolamentari, non potranno tuttavia, superare il 10%.

La concessione di altre deroghe per i casi e in misure superiori di quelle suddette, sia nell'ambito degli abitati esistenti che nelle loro zone di sviluppo, potranno essere concesse soltanto ai sensi dell'art. 3 della Legge 21-12-1955 n. 1357, con le limitazioni poste dall'art. 16 della Legge 6-8-1967, n. 765.

Nella concessione di deroghe, dovrà essere applicato il criterio del compenso dei volumi; cioè non dovrà svilupparsi un volume, fabbricativi maggiore di quello che risulterebbe dalla precisa applicazione da tutte le norme edilizie per la zona indicata, onde dovrà farsi luogo ad una congrua contemporanea riduzione degli altri elementi. Tale riduzione dovrà risultare e restare affermata da un atto di vincolo costituito in favore del Comune e regolarmente trascritto nei registri ipotecari.

Le corti e gli spazi sui quali si aprono locali di abitazione dovranno essere dimensionati in funzione dell'altezza concessa in deroga.

Rientrano nella facoltà discrezionale del Sindaco, e pertanto non sono da considerarsi deroghe soggette alla procedura della sopraccitata deliberazione o della Legge 21-12-1955, n. 1537:

- a) – l'autorizzazione alla costruzione, di concimaie a distanze minori di quelle prescritte dall'art. 56;
- c) – L'autorizzazione alla costruzione di case in appoggio ai muri dei ricoveri di animali e soprastanti ad essi, di cui all'art. 57;
- d) – L'autorizzazione a costruire latrine esterne, di cui all'art. 48;
- e) – L'esonero dell'installazione dell'energia elettrica di cui all'art. 41
- f) - Le eccezioni dei punti a), b) e c) del 1° comma.

Art. 21

Modelli amministrativi

L'Amministrazione comunale al fine di facilitare lo svolgimento degli atti di cui al presente Regolamento, dispone i modelli stampati per la richiesta di licenza di costruzione, dei punti fissi di linea di livello e fognatura, dei verbali di constatazione, di occupazione del suolo pubblico, sopralluoghi, autorizzazioni per la denuncia di ultimazione dei lavori, etc.

Art. 22

Notificazioni del Sindaco

Tutte le notificazioni al titolare della licenza ed all'assuntore dei lavori, saranno effettuate al domicilio eletto nella domanda di autorizzazione di cui all'art. 6 e nella dichiarazione di accettazione di cui allo art. 15.

Art. 23

Esecuzione d'ufficio

Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario delle seguenti opere:

- a) - demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o proseguiti dopo ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- b) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- c) - lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art. 18;
- d) - lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art. 18, o l'uso dell'opera stessa per destinazione diversa da quella autorizzata;
- e) - opere di cautela necessarie nel caso di interruzione dei lavori, di cui all'art. 15;
- f) - ripristino delle cose soggette alle servitù pubbliche di cui all'art. 24, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) - riproduzione del numero civico di cui all'art. 24;
- h) - rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, tende, installate senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli 39 e 40;
- i) - restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed alle fronti degli edifici che siano in condizioni di decadenza visibili da vie o spazi pubblici, di cui ai sensi dell'art. 29;
- l) - coloriture ai prospetti ed alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, oppure modifica di coloriture che offendono la estetica ed il decoro civico di cui all'art. 34;
- m) - lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento, delle opere di cui ai Capi II, IV, e V;
- n) - demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all'art. 80;
- o) - dei lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche;
- p) - lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina di cui all'art. 28.

Prima di procedere all'esecuzione di ufficio, il Sindaco dovrà diffidare il contravventore assegnandogli un congruo termine per provvedervi direttamente.

Qualora il proprietario sia ignoto, sarà proceduto nei riguardi di chi ha l'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata.

Trascorso il termine assegnato senza che i lavori siano stati eseguiti, il Sindaco potrà procedere alla esecuzione d'ufficio dei lavori, con l'osservanza delle norme di leggi vigenti.

La nota delle spese è resa esecutiva dal Prefetto, sentito l'interessato ed è rimessa all'esattore che ne fa la riscossione nelle forme e coi privilegi fiscali determinati dalle leggi.

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco dall'art. 153 della legge comunale e provinciale 4-2-1915, n. 148, e successive

modificazioni, dall'art. 55 della legge comunale e provinciale 5-3-1934, n. 383, e successive modificazioni e dagli articoli 78 e 378 della legge sui lavori pubblici 20-3-1865, n. 2248, e successive modificazioni.

CAPO II°

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 24 Servitù pubbliche

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese e previo avviso agli interessati:

- a) - tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b) - cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) - numeri civici;
- d) - piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;
- e) - mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) - lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) - quant'altro di pubblica utilità.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che furono oggetto della servitù di cui sopra, non potranno né rimuoverle, né sottrarle alla pubblica vista. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente.

Se fosse necessario ricoprire le targhe con insegne, esse potranno essere spostate a spese del richiedente e dietro indicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il proprietario è inoltre tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile e secondo le precise norme che verranno impartite dall'Autorità comunale sulle tabelle o mostre applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte destinata alla targhetta del numero civico.

Nel caso di riattamento o modificazione di edifici ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori, tabelle o altri elementi di cui sopra, l'esecutore dei lavori dovrà darne avviso della loro esistenza al Sindaco, il quale prescriverà i provvedimenti del caso.

Il proprietario è tenuto a curare la loro perfetta conservazione o ad effettuare il ripristino, qualora durante la esecuzione dei lavori fosse necessaria la rimozione.

Art. 25

Occupazioni del suolo e del sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e il sottosuolo pubblico senza preventiva autorizzazione del Sindaco. L'autorizzazione potrà essere concessa, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della polizia municipale, quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona e all'igiene e purchè lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità, per:

- a) - costruzioni in genere, di qualsiasi natura e per qualsiasi destinazione, per la cui attuazione si debba interamente o parzialmente occupare suolo o sottosuolo pubblico;
- b) - creazione di sporgenze o balconi, sia aperti che chiusi;
- c) - intercapedini coperte sotto il suolo stradale;
- d) - aperture al livello del suolo per arieggiare gli scantinati;
- e) - pese pubbliche;
- f) - impianti per servizi pubblici di trasporto;
- g) - canalizzazioni idriche, elettriche, del gas o simili.

Nel relativo atto di concessione, di rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla Legge, il Sindaco può fissare il canone annuo o quello uno volta tantum che il concessionario deve versare al Comune, nonché le modalità e le prescrizioni che deve osservare sia nella esecuzione dei lavori, che durante il periodo di concessione.

La concessione è subordinata al pagamento del canone stabilito, salvo che si tratti di sporgenze aventi semplice scopo decorativo e non siano in alcun modo utilizzate.

La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda dovranno allegarsi una planimetria nella quale sia dettagliatamente indicato lo spazio che si richiede occupare provvisoriamente o stabilmente, con tutti gli elementi atti a individuarne l'esatta ubicazione, nonché tutti i disegni, in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che l'Amministrazione Comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

Analogamente e con la medesima procedura, potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.

In tal caso, il Sindaco, qualora ritenga di concederla, nel rilasciare la licenza, stabilirà oltre le norme e le prescrizioni da osservare il canone di uso e le cauzioni a garanzia per gli eventuali lavori di ripristino che dovessero rendersi necessari, nonché il periodo di durata dell'occupazione stessa.

Qualora fosse necessario prolungare il termine stabilito nella licenza, il titolare della medesima deve presentare, almeno dieci giorni prima della scadenza, una nuova domanda, senza alcuna documentazione, indicando la possibile ulteriore durata della occupazione.

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare della licenza deve sgomberare

senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

Il Comune ha sempre la facoltà senza corrispondere alcun compenso al titolare della licenza, ma senza pregiudizio delle eventuali esigenze del titolo medesimo, di servirsi degli assiti realizzati su suolo pubblico, per adibirli alla pubblicità. E' però riservato al titolare della licenza di apporvi, senza corrispondere alcun compenso al Comune, avvisi od insegne che riguardino la costruzione medesima e le ditte costruttrici per una superficie massima di 1/5 della superficie esterna dell'assito, nei punti che saranno indicati dal Comune.

Art. 26 **Passi carrabili**

E' vietato transitare sui marciapiedi con veicoli a traino animale o meccanico.

Per il loro attraversamento allo scopo di entrare negli stabili o per uscirne, deve essere richiesta al Sindaco la costituzione di apposito passo carrabile, che potrà essere concesso con l'osservanza delle forme e delle modalità prescritte per l'occupazione permanente del suolo pubblico.

Il richiedente ha l'obbligo di disporre il suolo pubblico in modo da renderlo idoneo a sopportare il traffico che il richiedente stesso intende svolgervi.

Art. 27 **Manomissione del suolo stradale**

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di vie o spazi pubblici per qualunque ragione, senza autorizzazione del Sindaco, ed in particolare per:

- a) – piantare pali
- b) – immettere o restaurare condutture nel sottosuolo
- c) – costruire fogne

Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere osservate le particolari norme che saranno impartite nell'atto di autorizzazione.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed al deposito di una cauzione da effettuarsi nella tesoreria comunale, sulla quale il Comune si rivarrà delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dall'interessato.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi e di altri manufatti alterati dal titolare dell'autorizzazione, è eseguito dal Comune a spese del titolare stesso. Il Comune tuttavia potrà demandare l'esecuzione dei suddetti lavori al titolare dell'autorizzazione.

Art. 28

Edifici pericolanti

Quando un edificio, o una parte di esso minacci pericolo, il proprietario o gli inquilini hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco e nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti i provvedimenti necessari.

Il Sindaco, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso presenta pericolo, o che un lavoro è condotto in modo da destare preoccupazioni nei riguardi della pubblica incolumità e qualora la denuncia sia presentata da privati, prima di esplicare le relative indagini potrà richiedere che essa sia corredata da una relazione stesa da tecnico idoneo.

Se dalle relative contestazioni accerterà il fatto, potrà ingiungere al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento ed eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte di esso che minacci rovina assegnando un congruo termine.

Art. 29

Obbligo di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni loro parte in buone condizioni di efficienza, di stabilità e di decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedervi nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario e agli eventuali restauri, ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici: i muri di cinta e recinzioni in genere, gli intonaci, gli affissi ed infissi, le tinteggiature e verniciature, le docce, i canali pluviali.

Sono obbligati inoltre a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

Art. 30

Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

Oltre alle prescrizioni dell'art. 43 e seguenti della Legge 1 Giugno 1939 n. 1089 sull'obbligo della denuncia alle autorità competenti, da parte di chiunque esegua scoperte di presumibile interesse scientifico (paleontologico, archeologico, storico, artistico, etc.) il titolare della licenza, il direttore dei lavori o l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di cui sopra, qualora si verificassero nel corso dei lavori.

Il Sindaco potrà disporre i provvedimenti che ritenesse utili in conseguenza di tali scoperte, in attesa dell'intervento dell'Autorità competenti.

Il titolare della licenza e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a osservare tutti i provvedimenti presi dal Sindaco.

Art. 31
Tutela delle bellezze naturali

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potrà disporre la competente Soprintendenza ai Monumenti, oltre a quelle del presente Regolamento.

La Soprintendenza tuttavia, dovrà esprimere il suo parere nei termini di legge.

Art. 32
Opere da trattarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale

Per i fabbricati, le ville od altre opere esistenti aventi carattere storico ed ambientale e per le quali sia pervenuta la notificazione di cui all'art. 5 della Legge 20-6-1909 n. 364, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modificano le disposizioni di parte di essi o ne alterino la forma, le linee architettoniche o le parti ornamentali, (quali nuove costruzioni, sopraelevazioni, chiusure o spostamenti di vani, variazioni di cornici o di altre membrature architettoniche, nuove tinteggiature e simili) è subordinata all'osservanza delle disposizioni della Legge 1-6-1939 n. 1089, avuto anche riguardo dell'interesse riflesso nei rapporti dei prossimi edifici monumentali o del paesaggio.

L'esecuzione di tali opere deve essere autorizzata dal Sindaco subordinatamente all'assenso della competente Soprintendenza ai Monumenti.

Le domande di autorizzazione debbono essere corredate dai tipi particolareggiati di tutte le opere da eseguire per il restauro e per le nuove costruzioni.

Tutto ciò che sostituisce o completa la decorazione architettonica degli edifici di cui al presente articolo, tanto all'esterno quanto all'interno, come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti, sculture in alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi, urne od altro, facenti parte della architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato ed in qualsiasi maniera modificato senza preventiva autorizzazione del Sindaco e della Soprintendenza ai Monumenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza, esposta da tempo alla vista del pubblico, anche se infissa od aderente ad edifici non contemplati nel seguente articolo.

Nel caso di demolizione e trasformazione di immobili regolarmente autorizzati, il Sindaco può prescrivere che tali memorie siano conservate in luogo da determinarsi durante la esecuzione dei lavori, e successivamente siano collocate convenientemente nel nuovo edificio od in luoghi prossimi o conservate in pubbliche raccolte.

Nel permettere demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni,

vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuno nell'interesse della storia dell'Arte.

Indipendentemente dall'avvenuta autorizzazione e delle prescrizioni ricevute, il proprietario e l'assuntore dei lavori, hanno l'obbligo, di chiedere alle Autorità competenti le precauzioni da osservare per la salvaguardia delle opere medesime.

Anche nuove opere da attuarsi in zone riconosciute di interesse artistico, monumentale ed ambientale, sono soggette all'autorizzazione della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

Art. 33 Chioschi

I chioschi di ogni specie da collocarsi sia sul suolo pubblico che privato, non potranno essere permessi quando ostacolano la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

CAPO III

OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 34 Estetica degli edifici

Tutte le fronti degli edifici ed ogni altro manufatto debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico appropriato al relativo carattere ed alla località dove devono sorgere, in modo da corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali o panoramici, tanto per ciò che si riferisce alla corretta armonia della composizione architettonica, quanto per i materiali da impegnarsi nelle opere di decorazione che nelle coloriture.

L'Ufficio edilizia privata ha facoltà, in sede di esame del progetto, di prescrivere criteri architettonici e forme architettoniche o di decorazione che si armonizzino con gli edifici circostanti, ovvero di stabilire direttive intese ad ottenere un determinato inquadramento urbanistico, in particolare per le costruzioni prospettanti sulle più importanti vie o piazze.

Tutte le facciate dovranno essere intonacate, salvo che esse siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono intonaco.

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature. Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

Sono vietate le tinteggiature parziali quando producano inopportuno contrasto nell'ambiente o con lo stesso edificio.

Negli edifici posseduti da più persone, oltre a rispondere ad una precisa unità di concetto nell'architettura, anche la coloritura delle facciate, delle cornici, delle fasce di coronamento, degli affissi ed infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile all'esterno, dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua e gas, luce, telefono, ecc, non dovranno essere a vista esterne alle pareti, anche se non visibili da vie o spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposite nicchie o vani ricavati nelle murature o con strutture murarie, nel rispetto della normativa tecnica di costruzione, o in alternativa opportunamente schermate con materiali idonei.

Tutte le tubazioni e condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi, del vapore, d'acque, ventilazione o per il ricambio meccanico dell'aria, ventilazione delle fosse biologiche, delle latrine, ecc, dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio.

E' obbligatorio che ogni caldaia alimentata a gas metano, g.p.l., gasolio, le stufe e i forni di ogni genere abbia una canna fumaria prolungata almeno un metro al di sopra del tetto del fabbricato .

Una maggiore altezza sopra il tetto può essere imposta in casi particolari dall'ufficio edilizia per evitare pericoli, danno o disturbo agli edifici circostanti.

Le sopracitate disposizioni possono non essere applicate qualora si tratti di :

- 1- caldaie alimentate a gas metano a camera di combustione stagna di tipo C11-C31-C12-C32-C13-C33, con valori di emissione nei prodotti della combustione che appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNIEN 297;
- 2- per i radiatori autonomi e scaldacqua, previsti dalla normativa UNI 7129/01.

Per tali impianti è ammissibile lo scarico a parete dei fumi di combustione purché siano rispettate le distanze e le quote previste dalla norma UNI 7129/01 allegando una relazione tecnica sottoscritta dall'installatore abilitato che attesti le difficoltà che impediscono la realizzazione di idonea canna fumaria sopra il tetto.

L'ufficio edilizia concede deroga previo parere da richiedersi con apposita modulistica all'U.F. Igiene e Sanità Pubblica dell'ASL 12 Versilia.

Per interventi di ristrutturazione edilizia a manufatti esistenti attuati mediante la demolizione con fedele ricostruzione degli stessi, è ammesso nel rispetto delle NTA vigenti, l'utilizzo di materiali diversi, quando si realizzi un recupero architettonico dell'edificio anche nel rispetto del contesto ambientale.

In particolare è ammessa, anche per l'adeguamento alla vigente normativa tecnica di costruzione, la sostituzione dei seguenti materiali:

- strutture verticali in lamiera, legno od altro materiale deteriorabile o scadente con muratura in pietra, in latero-cemento o acciaio, con colorazione da concordare con l'ufficio edilizia privata;
- strutture orizzontali calpestabili in lamiera, legno od altro materiale deteriorabile o scadente con solaio in legno, latero-cemento o acciaio;
- strutture orizzontali di copertura in lamiera, legno od altro materiale deteriorabile o scadente con solaio in legno, latero-cemento o acciaio;

Per le rifiniture dei manufatti realizzati come sopra devono essere obbligatoriamente utilizzati i seguenti materiali:

- Per Infissi esterni, portoni di ingresso, persiane o altri sistemi di oscuramento: legno con disegno tradizionale a colorazione da concordare con l'ufficio edilizia privata o in alternativa materiale plastico o metallico sempre con disegno tradizionale a colorazione da concordare con l'ufficio edilizia privata.
- Per Canale di gronda o discendenti: rame a sezione semicircolare o con disegno semplice; in alternativa materiale plastico o metallico sempre con sezione semicircolare o a disegno semplice con colorazione da concordare con l'ufficio edilizia privata.
- Per Manti di Copertura: cotto del tipo coppi e embrici maritati alla toscana o in alternativa portoghesi.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 4, comma 5, lettera f) della L.R. 52/99, gli interventi soggetti a Dichiarazione di Inizio Attività per lavori da eseguire su edifici ricadenti in zona A o su edifici definiti dallo strumento urbanistico di valore storico ed ambientale sono subordinati al rilascio di atto di assenso da parte dell'Ufficio Edilizia Privata da notificare all'interessato. I lavori non potranno essere iniziati senza il prescritto parere. Non è richiesto l'atto di assenso nei casi in cui i lavori sono soggetti a Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 490/99.

Art. 35

Finestre dei sotterranei

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei devono essere aperte nello zoccolo degli edifici o nelle soglie delle aperture e munite di griglie adeguate, per la sicurezza del traffico o per la difesa, in metallo. Nel caso di griglie sulle soglie, dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm. 50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di cm. 10 per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

Art. 36
Sovrastrutture varie

Gli abbaini, quando non abbiano collegamento con la decorazione dei prospetti o facciano parte dell'architettura della facciata, non debbono essere visibili da vie o spazi pubblici.

Art. 37
Portici

I porticati da aprirsi al pubblico passaggio e quelli già esistenti dovranno essere pavimentati con materiali ritenuti idonei allo scopo, su parere della Commissione Edilizia.

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetti alla servitù di passaggio pubblico (art. 40 della Legge 17-8-1942 n. 1150).

La larghezza minima dei nuovi portici non potrà essere inferiore a m. 3,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano del marciapiede; in caso di portici ad archi o volte l'altezza sarà misurata all'imposta.

Art. 38
Marciapiedi

Nei centri abitati del territorio comunale i proprietari degli edifici, dei muri di cinta, cancelli, cancellate e recinzioni prospicienti ed adiacenti alle vie o piazze pubbliche, sono tenuti a concorrere alla metà della spesa di prima costruzione dei marciapiedi che il Comune deliberasse di costruire.

Il contributo è limitato ad una larghezza massima di m. 1,50 rimanendo a totale carico del Comune la spesa per eventuale maggiore larghezza di quest'opera.

Tale concorso è obbligatorio anche per le case con fronte a portico, per la parte eccedente il portico stesso.

Il riparto della spesa suindicata fra i vari proprietari sarà fatto in proporzione della larghezza dei prospetti delle rispettive proprietà, assegnando a ciascuno la maggiore spesa per la provvista ed il collocamento dei chiusini di finestre a raso suolo.

Nel caso di edifici in condominio, la ripartizione della spesa suddetta verrà fatta seguendo i criteri con i quali il condominio stesso provvede alla ripartizione delle spese di manutenzione, oppure in mancanza di ogni altro criterio in base alla cubatura appartenente a ciascun proprietario.

Quando un medesimo accesso serve non soltanto ai proprietari aventi finestre sulla strada o piazza ma ad altri proprietari di case o appartamenti prospettanti sui cortili, la cubatura di proprietà dei medesimi sarà conteggiata per metà.

Inoltre tutti i lati degli edifici prospicienti giardini o cortili, passaggi laterali o zone di distacco, aie etc, dovranno essere contornati da un marciapiede di protezione della larghezza non inferiore a cm. 70 e dall'altezza non inferiore a cm. 12 sopra il piano di campagna.

Art. 39

Apposizioni di insegne, mostre, inferriate, vetrine

L'apposizione di insegne, mostre anche luminose, vetrine di botteghe, inferriate, cartelli indicanti ditte ed esercizio di arti, mestieri, professioni, industrie, anche se provvisori, e di qualunque altro genere che a qualsiasi altro scopo voglia esporsi od affiggersi all'esterno degli edifici, è subordinato all'autorizzazione del Sindaco.

Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici dell'edificio.

Le mostre, le vetrine e le inferriate debbono di regola rimanere entro il perimetro dei vani, e, quando non facciano stabilmente parte dell'edificio, debbono essere applicate in modo da riuscire facilmente pulibili anche nelle parti interne.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici od artistici o di insieme architettonico di particolare importanza o quando, tenuto conto della forma delle mostre, insegne o simili, nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature, sia riconosciuto che vi ostano ragioni di pubblico decoro o di edilizia.

Uguale disposizione è applicata ai tabelloni.

Per i magazzini siti su strade principali, o di edifici di carattere artistico e per quelli di eccezionale importanza anche se si trovino in strade secondarie, dovranno essere presentati i disegni delle tabelle e delle mostre esterne, colorati ad acquarello, in scala non inferiore a 1:20.

Sono vietate le tabelle e le insegne dipinte con materiali non lavabili.

Gli oggetti delle mostre non debbono oltrepassare cm 12 dall'allineamento stradale. Solo in via eccezionale, quando si tratti di mostre di singolare ricchezza e di importanza artistica, possono essere autorizzati oggetti maggiori, semprechè compatibili con la larghezza delle strade e dei marciapiedi.

Può essere consentito di applicare insegne a forma di banderuola, di limitata sporgenza, solo quando queste non rechino alcun disturbo alla viabilità, non nuocciano al decoro dell'ambiente e non alterino il diritto di veduta dei vicini.

In caso di riparazioni o di modificazioni del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, od altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, i concessionari sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni e del piano stradale, a tutte loro spese, rischio e pericolo.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo saranno revocate quando le mostre, le vetrine, le insegne (semplici o luminose), non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando, a seguito di reclamo da parte degli interessati si riscontri che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

Possono altresì essere revocate in ogni altro caso in cui il Sindaco ne ravvisi la necessità per ragioni di pubblica utilità.

Art. 40

Apposizioni di cartelli ed oggetti di pubblicità

E' vietato senza autorizzazione del Sindaco collocare oggetti di qualsiasi genere fuori delle botteghe, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo di un disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà privata, visibili dalle strade pubbliche e dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate in casi speciali ad altri Enti è necessaria l'autorizzazione del Sindaco.

CAPO IV

NORME EDILIZIE ED IGIENICO – COSTRUTTIVE

Art. 41

Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

Solo in casi di comprovata impossibilità, il Sindaco potrà derogare a questa norma.

Art. 42

Provvista dell'acqua potabile

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficiale Sanitario.

La provvista dell'acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi.

Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco potrà accertarsi, tramite l'Ufficiale Giudiziario.

Art. 43

Igiene del suolo e del sottosuolo

Quando il suolo, sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione di acque dovute a falde sotterranee, dovrà

provvedersi a munire di sufficienti drenaggi l'area ed in ogni caso, si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

Le costruzioni su terreni insalubri o putridi non sono ammesse a meno che detti terreni vengano rimessi in condizioni di perfetta igiene.

Art. 44 **Livello del piano del terreno**

Il pavimento del piano terreno, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno cm. 40, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche in cotto o cemento.

Nei locali al piano terreno ad uso di abitazione, anche con sottostanti locali interrati o seminterrati il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno cm. 50 sul piano di campagna circostante, qualora non esistano apposite intercapedini perimetrali all'edificio e inoltre, esso dovrà essere sopraelevato almeno ml. 1 rispetto al livello di massima piena cui possono giungere i corsi d'acqua circostanti.

Art. 45 **Illuminazione, ventilazione e dimensionamento dei vani abitabili**

Tutti i vani destinati ad abitazione temporanea o permanente, comprese le cucine, dovranno corrispondere ai seguenti requisiti:

1) – essere illuminati ed aereati direttamente dalla strada o da cortili e zone di distacco, purché conformi alle disposizioni del presente Regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/9 della superficie del pavimento del vano, con un minimo di mq. 1,80.

Nei seguenti vani si potrà ridurre detto rapporto:

	Rapporto	Minimo
- nelle abitazioni rurali	1/12	mq. 1,20
- vani sottotetto o sottoterrazza	1/12	mq. 1,20
- vani seminterrati non abitabili o altri locali per abitazione temporanea	1/15	mq. 1,00

Le dimensioni delle finestre saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa.

Quando la superficie necessaria è realizzata con due o più aperture separate, ciascuna non dovrà avere dimensioni inferiori alla metà dei minimi soprastabiliti.

Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si trova al di sotto di ml. 0,60 misurato a partire dal pavimento o che non fosse apribile.

2) – I vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore a ml. 2,80. Per i mezzanini, purchè destinati ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di ml. 2,50, mentre i vani sottotetto o sottoterrazza o per vani che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di ml. 2,60 purchè nessuna parte abbia altezza minore di ml. 2,40.

I locali a piano terreno destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse, laboratori, ecc., potranno avere un'altezza minima di ml. 2,80 qualora siano sopraelevati dal piano marciapiede di almeno cm. 50, altrimenti, dovranno avere altezza libera di ml. 3,20.

Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quella del piano d'imposta e quella del colmo dell'intradosso. Per i soffitti a travi e travicelli, le altezze saranno misurate dal pavimento al sotto dei travicelli.

3) – Gli stessi vani di abitazione dovranno avere una larghezza minima di m. 2, una superficie minima di mq. 8 ed una cubatura di almeno mc. 22. Qualora i locali siano utilizzati per dormire da più persone, dovrà aversi una capacità di almeno mc. 8 per ogni fanciullo fino ai 10 anni e mc. 12 per ogni adulto, sempre con il minimo di mc. 22.

4) – La cubatura, la superficie e l'altezza degli ambienti non potrà essere ridotta con tramezzi o soppalchi, quando si vengano ad ottenere ambienti che per superficie, cubatura od altezza non corrispondano alle dimensioni minime sopra stabilite.

Tuttavia, potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di ml. 2,80 (e ciò sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione), a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a ml. 2,40 e abbia una delle pareti aperte, almeno per la metà, verso un vano di altezza superiore a m. 2,80;
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18, con il lato minore non inferiore a m. 3;
- c) la superficie del soppalco non superi i $\frac{2}{3}$ della superficie del vano da soppalcare e il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8, con il lato minore non inferiore a ml. 2;
- d) la superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare l'aerazione e l'illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- e) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed a aerazione indiretta, anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 46. Le latrine ed i bagno potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 48.

Art. 46

Cucine

Ogni alloggio destinato ad abitazione, sia civile che rurale deve comprendere una cucina, rispondente a requisiti di cui all'art. 45: tuttavia qualora la cucina sia in alcova, potrà avere una superficie minima di mq. 3,00 ed una cubatura mc. 8,40 ed essere priva di finestre, purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di un'apertura della superficie non inferiore a mq. 4,00 e detto vano abbia tutti i requisiti del citato art. 45. Qualora la cucina in alcova non abbia una finestra della superficie non inferiori a mq. 1,00 o quando ne sia priva, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata calcolando il pavimento totale del vano della cucina.

Ogni cucina dovrà essere dotata almeno di un camino o cappa di aspirazione e di acquaio.

L'acquaio dovrà essere in cemento, gres ceramico, acciaio inox o altro materiale idoneo, dotato di acqua potabile corrente (salvo se non sia assolutamente possibile provvedervi) con scarico dell'acque di rifiuto.

Ogni apparecchio di combustione dovrà essere dotato di una propria canna fumaria completamente indipendente fino al comignolo.

Sopra ogni apparecchio di cucina deve essere posta una cappa di tiraggio adeguata per ricevere ed espellere i gas della combustione e le esalazioni della cucina: la cappa dovrà essere munita di apparecchio di aspirazione adeguato.

I camini e i caminetti a legna devono essere costruiti secondo le regole dell'arte ed il loro focolare deve essere costituito da materiali refrattari.

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiale impermeabili fino all'altezza di mt. 1,50 e anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 47

Corridoi

I corridoi devono avere una larghezza minima di mt. 1,00 se principali e di mt.0,80 se di servizio, ed essere ben areati sia pure indirettamente.

Art. 48

Servizi Igienici

Ogni alloggio destinato ad uso abitazione, sia civile che rurale, deve comprendere almeno un gruppo di latrina-bagno, costituito almeno da vaso, lavabo e vasca da bagno o doccia. Dovrà aversi almeno un gruppo latrina-bagno ogni otto camere, o frazione di esse, situato allo stesso piano delle camere.

Le botteghe dovranno essere provviste almeno di una latrina costituita da vaso e lavabo a loro servizio e del pubblico.

Gli spacci di bevande alcoliche dovranno disporre di latrine separate, in numero adeguato per uomini e donne dichiaratamente accessibili anche dal pubblico.

I vasi delle latrine devono essere di porcellana o di altro materiale idoneo, con sifone idraulico e cassetta di lavaggio capace di scaricare almeno otto litri di acqua per volta. Il lavabo ed il bidet debbono essere anch'essi di porcellana od altro materiale idoneo; la vasca da bagno o la doccia in porcellana, in ferro o ghisa smaltati e potranno essere collocate nella stessa latrina o in locale separato.

Nelle case nelle quali sia assolutamente impossibile provvederle di acqua corrente, dovranno essere previsti depositi dell'acqua, riforniti da pozzi o cisterne.

Qualora anche ciò sia assolutamente impossibile, sarà consentito eliminare la vasca o la doccia, mentre il vaso a sifone idraulico dovrà essere sostituito con un vaso a coperchio a perfetta tenuta.

Alle latrine non si potrà accedere direttamente dalle cucine anche se queste siano munite di antilatrine e l'apparecchiatura munita di vaso a sifone idraulico.

Gli ambienti destinati a latrina non potranno avere una superficie inferiore a mq. 1,50 con il lato minore di almeno m. 0,85.

Le pareti dovranno essere rivestite di materiali impermeabili almeno fino all'altezza di m. 1,50 dal pavimento ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Le pareti che dividono le latrine dagli altri locali, dovranno essere in muratura ed avere spessore non minore di cm. 8.

Le latrine dovranno essere ben illuminate ed aereate direttamente dall'esterno, in modo che vi sia un continuo ricambio d'aria per mezzo di finestra, la cui luce netta non dovrà essere inferiore a mq. 1,00, apertesi su strada, cortili, zone di distacco o chiostrine, in conformità delle disposizioni del presente Regolamento. Sono ammesse tuttavia latrine e bagni privi di illuminazione diretta e con aerazione per aspirazione forzata, qualora siano adottate apposite apparecchiature e sistemi da approvare da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Le materie fecali delle latrine dovranno essere immesse nelle fosse biologiche o nei pozzi neri costruiti secondo le prescrizioni dell'art. 54.

Le latrine dovranno essere sistemate nell'interno dell'alloggio. Non dovranno sporgere dal corpo di fabbrica, salvo che non siano ad avancorpo continuo di muratura, a guisa di torre, e facciano parte integrante della architettura della facciata, sia essa visibile da spazi pubblici che privati.

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purchè manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno. Anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

Art. 49

Scale

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta si abbia almeno una scala con rampe della larghezza non inferiore a ml. 1,00. Qualora la superficie coperta superi i mq. 350, ma sia inferiore a mq. 500,

potrà eseguirsi una scala unica purchè la larghezza della rampa non sia inferiore a m. 1,30 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

Le scale dovranno essere ben aereate ed illuminate da finestre praticate nelle pareti ed aventi una luce netta non inferiore a mq. 1,00 per ogni ripiano ed aprentesi su strade, cortili, zone di distacco o chiostrine, purchè conformi alle disposizioni del presente Regolamento.

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo lanterna e controlanterna a vetri, avente una superficie pari ad almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di aperture per la ventilazione.

Qualora l'illuminazione e l'aereazione delle scale avvenga con lanterna e controlanterna, la larghezza del pozzo che comprende le rampe delle scale non dovrà avere larghezza inferiore a ml. 2,20.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'aereazione avvenga dalle finestre nelle pareti che dalla lanterna, dovrà predisporci al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da un sovrapporta a vasistass), in modo da assicurare il ricambio dell'aria del vano scale.

Negli appartamenti unifamiliari costituiti da non più di due piani, la larghezza delle scale potrà essere ridotta a cm. 80 e l'illuminazione e ventilazione potrà avvenire indirettamente come se si trattasse di corridoi.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, latrine, bagni, corridoi, ecc.

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

E' vietato costruire scale in legno, quando queste debbano servire più appartamenti.

Le pareti del vano scale e degli ascensori debbono avere uno spessore minimo a grezzo di cm. 26 se in muratura e di cm. 13 se in cemento armato.

Le pareti delle rampe e dei pianerottoli devono avere una propria struttura portante.

Dal vano scale si deve accedere agevolmente all'eventuale sottotetto ed al tetto soprastante, indipendentemente dal tipo e dal materiale usato per la copertura.

I vani delle scale e degli ascensori non devono avere alcuna comunicazione con negozi, depositi, autorimesse pubbliche, officine, ecc. o comunque, con locali estranei alle abitazioni od uffici, salvo deroghe da richiedere, caso per caso, al Comando provinciale dei vigili del fuoco.

Per tutti gli edifici aventi altezza maggiore di m. 24, ogni scala deve essere provvista di una colonna montante in tubo di ferro zincato di mm. 50 derivato direttamente dall'acquedotto stradale. Su detta condotta deve essere installato nell'atrio, un gruppo con attacco UNI per autopompa Vigili del Fuoco ed ai piani 2.0, 4.0, 6.0, ecc. fuori terra, devono essere lasciati derivati idranti UNI da mm. 45, corredati di tubo e lancia, custoditi entro cassetta con sportello in vetro delle dimensioni di cm. 50 x 35.

Art. 50

Locali seminterrati e interrati

I locali seminterrati potranno essere adibiti ad abitazione temporanea (laboratori, cucine, locali di servizio, etc.) purché oltre a corrispondere ai requisiti di cui all'art. 45 abbiano:

- a) - i pavimenti e le pareti efficacemente difesi contro l'umidità con materiali e predisposizioni idonee;
- b) - profondità netta del locale, rispetto al terreno circostante, non superiore al doppio della sua altezza;
- c) - il soffitto nel punto più basso, non mai meno di m. 1,00 fuori terra;
- d) - vespaio ventilato sotto il pavimento, di altezza non inferiore a cm. 40 o secondo i dispositivi dell'art. 44.

Può essere concessa l'autorizzazione per la costruzione di sotterranei a uno o più piani nel caso di importanti alberghi. I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionato alla loro estensione ed uso.

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani, debbono contenere, oltre ai prescritti documenti, lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale ed artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art. 51

Tubazioni e condotti di scarico

Ogni bocchetta di scarico di acquai, lavabi, bagni, docce, bidets, etc. ed in genere di tutte le acque di rifiuto, dovrà essere fornita di sifone, in modo da impedire ogni cattiva esalazione.

I condotti di scarico di dette acque dovranno essere indipendenti nel loro percorso, dai tubi di scarico delle latrine, ed immettere in appositi pozzetti intercettatori a chiusura idraulica, muniti di tubo di aerazione del diametro interno non minore di cm. 5 e prolungato fino sopra il tetto dell'edificio. Questi sfianti, dovranno essere provvisti di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Nelle zone rurali i suddetti condotti potranno sfociare all'aperto nei campi, purchè lo sbocco avvenga ad una distanza di almeno m. 25 dalla casa e dal pozzo o cisterna dell'acqua potabile, e a valle dei suddetti.

I condotti collettori degli scarichi delle acque chiare provenienti dai suddetti pozzetti intercettatori potranno immettersi nei tubi eduttori di liquidi provenienti da pozzi neri a depurazione biologica (o da altri sistemi di pozzi neri approvati dall'Autorità comunale, dei quali sia permessa l'immissione delle fogne pubbliche), solamente se la fognatura è costituita da un'unica canalizzazione che raccolga tanto le acque chiare che quelle luride. Nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate, anche i condotti delle acque chiare e

di quelle luride dovranno essere separate in tutto il loro percorso fino alle immissioni nelle fognature pubbliche.

Tanto i condotti delle acque di rifiuto che quelli eduttori dei liquidi provenienti dai pozzi neri di cui sopra, dovranno essere costituiti da tubi cilindrici, di materiale resistente ed impermeabile, con giunture ermetiche a perfetta tenuta, sia dei liquidi che dei gas.

I condotti di scarico delle acque di rifiuto e delle latrine dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque non mai inferiore a cm. 10 per le calate ed a cm. 12 per i collettori. Inoltre, essi non potranno attraversare allo scoperto locali adibiti ad abitazione, anche solo diurna, magazzini e depositi di generi alimentari e laboratori in genere.

La pendenza dovrà essere la massima possibile ma comunque non mai inferiore al 2%.

Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di piombo o di altro materiale riconosciuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Tutti i condotti, prima di essere ricoperti od in alcun modo nascosti, dovranno essere sottoposti all'approvazione dell'Autorità comunale, la quale, dovrà verificarne la loro perfetta impermeabilità ed efficacia e potrà, dove lo creda, fare i dovuti esperimenti le cui spese saranno a carico totale dell'assuntore dei lavori.

Art. 52

Canali per la raccolta delle acque meteoriche

Tutte le coperture dei fabbricati debbono essere munite di canali di gronda (metallici od in altri materiali idonei), sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque piovane ai tubi di scarico opportunamente distribuiti.

In detti canali di gronda è assolutamente vietato immettere acque luride.

I condotti per le acque di scarico dei tetti devono essere in ghisa, in plastica od in altro materiale impermeabile, purchè ritenuto idoneo dall'Ufficiale Sanitario.

Inoltre, essi dovranno essere in numero sufficiente e di diametro conveniente per smaltire le acque di pioggia, non avere né aperture né interruzioni di sorta lungo il percorso e la giunzione dei tubi, tale da renderli perfettamente impermeabili. Dovranno essere disposti di preferenza, internamente ai muri, in apposito vano da chiudersi, provvisto di griglie in ghisa o cemento per l'aerazione del vano stesso.

Le acque piovane delle coperture, condotte in basso nei modi sopraindicati, e quelle provenienti dalle corti e dai giardini dovranno essere convogliate e incanalate, a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali servono, nelle apposite fogne stradali.

Detti fognoli dovranno essere costruiti con tubi di materiale impermeabile e con giunture ermetiche, secondo disposizioni dell'Ufficio comunale e dell'art., 50.

Per la loro costruzione, anche se resa obbligatoria dal Comune, deve essere ottenuta la licenza di costruzione da richiedersi nelle forme stabilite.

Qualora sia modificata la sede e la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo, sono obbligati a modificarli o trasferirli a tutte loro spese secondo l'esigenza della nuova opera comunale.

Nelle vie e piazze ove manca la fogna comunale ma vi si trovino solamente cunetti e fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le acque piovane della copertura e dei cortili, mentre dovrà provvedersi diversamente allo smaltimento delle acque luride, in base a disposizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale caso per caso.

Art. 53

Focolari – Canne fumarie – Caldaie - Forni – Camini industriali

Ogni focolare, caldaia od apparecchio di combustione in genere, dovrà essere posto su materiali incombustibili ed avere una propria canna fumaria isolata dalle altre e di conveniente sezione; comunque non inferiore a cm. 115, - prolungata al di sopra del colmo del tetto, in modo da assicurare il tiraggio anche ad ambiente chiuso – e dovrà terminare con un fumaiolo in muratura od altro materiale idoneo, decoroso, bene assicurato alla copertura e realizzato in modo da evitare danni, in ogni caso, che le esalazioni ed il fumo abbiano ad arrecare danni, molestia o pericolo agli edifici vicini. Le canne fumarie ed i comignoli dovranno essere disposti a distanza non minore di m. 1,00 dalla strada. Qualora si abbiano più canne fumarie vicine, esse potranno essere convenientemente raggruppate.

E' consentito di non munire di cappa e canna fumaria gli apparecchi a gas, quando siano usati in locali che:

- a) abbiano un volume maggiore di cm. 50, purchè il consumo orario del gas non sia superiore a 300 litri;
- b) siano destinati ad esercizio pubblico, abbiano una o più porte o finestre apertesi all'esterno, di superficie aerante regolamentare, ed il consumo orario del gas non superi i mc. 2,00 per ogni 50 cm. di ambiente.

Per i gas provenienti da lavorazioni di particolare nocimento o provenienti dalle motrici o per il vapore che si scarica da motori od altri apparecchi, debbono essere usati opportuni accorgimenti ed apparecchiature atte ad evitare danni al soggiorno delle persone e delle cose.

I condotti del fumo e del calore, compresi quelli dei caloriferi e quelli di aspirazione, devono essere di materiale incombustibile, impermeabile ed inalterabile. Saranno posti a distanza non inferiore a cm. 16 da qualsiasi travatura o tavolato in legname od altra struttura infiammabile. Quando siano posti in vista, dovranno essere isolati con controcanna di sezione maggiore, allo scopo di ricavare tra il condotto e la controcanna un intercapedine di almeno cm. 3. Qualora vengano realizzati entro i muri devono essere disposti in nicchie ricavate nella muratura, di spessore non inferiore a cm. 13, e disposti in modo da lasciare una intercapedine di cm. 3 su ogni lato del vano.

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotti del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi in vista sulla parte esterna dei muri.

I locali della caldaia e del deposito combustibile dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

Il locale della caldaia deve essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

Nel caso che esista un impianto a nafta, gasolio o kerosene, il serbatoio deve essere collocato preferibilmente nel giardino o nel cortile e, quando ciò non sia possibile, potrà essere disposto anche in cantina, o interrato nella stessa. Possibilmente dovrà essere in locale separato da quello della relativa caldaia. La separazione dei due locali deve essere tenuta per mezzo di un muro, possibilmente senza aperture, semplicemente attraversato dai tubi di conduzione del combustibile liquido, ben aderenti al muro.

Qualora esistano comunicazioni fra i due locali, la soglia deve essere rialzata in modo da costituire bacino di contenimento avente capacità superiore a quella del serbatoio.

Qualora l'impianto serva più appartamenti in locale separato, ma non lontano dalla caldaia, dovrà essere disposto un estintore sempre in efficienza.

In questi locali è vietato depositare altri combustibili, anche solidi, stracci, recipienti vuoti e combustibili liquidi e simili.

Nel caso che per mancanza di spazio non sia possibile attenersi alle prescrizioni precedenti, il serbatoio deve essere protetto da un involucro coibente, ben aderente alla sua superficie, oppure essere chiuso fra pareti murarie intonacate internamente ed a tenuta stagna.

I forni ed i camini industriali in genere dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri dell'edificio, mediante intercapedini opportunamente ventilate;
- b) il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle sopradette predisposizioni, avuto però riguardo alla natura del forno o del camino ed all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno, inoltre, rispondere alle condizioni stabilite dalla Legge 7-1-1949, n. 857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile i camini per uso industriale non dovranno mai essere a distanza minore di ml. 8,00 dalla pubblica via. Avranno altezza non minore di m. 30 e superiore di almeno 6 metri all'altezza massima dei colmi dei tetti degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 e essere muniti di parafulmine. Inoltre, dovranno distare dai confini delle proprietà vicine in misura almeno pari alla metà della loro altezza.

L'Autorità Comunale, tanto per gli impianti ad uso industriale che privato, potrà prescrivere, quando ciò sia ritenuto necessario, l'uso di apparecchi depuratori dei fumi.

Qualora si intenda installare camini metallici a tiraggio meccanico, dovrà essere di volta in volta presentata una domanda a parte alla Autorità comunale, corredando tale domanda con una relazione tecnica giustificativa, con tutti gli elementi necessari, per chiarire ed assicurare il buon funzionamento delle apparecchiature.

Art. 54
Pozzi neri – fosse biologiche – Bacini chiarificatori

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, di allacciarvi le fosse biologiche o altri sistemi di depurazione consentiti dall’Autorità Sanitaria.

Nelle zone di nuova espansione e sviluppo previste dallo strumento urbanistico vigente, il proprietario è tenuto a chiedere agli uffici comunali competenti le indicazioni e le quote di cui all’art. 16.

Per le località sprovviste di fognatura, compresa la zona rurale, è obbligatoria la costruzione di fosse di depurazione biologica (dette anche fosse settiche o di chiarificazione), incanalando le acque bianche emesse dalla camera aerobica, in drenaggi artificiali o naturali, che assicurino la innocuità biologica dei liquami filtranti.

La costruzione di pozzi neri a tenuta sarà consentita solamente quando per mancanza di fognatura adatta o di acqua insufficiente, sia esclusa ogni possibilità di impianti depuratori dei tipi sopraindicati.

E’ vietato immettere nelle fognature stradali i liquami provenienti dai pozzi neri a tenuta. Tutti gli impianti i cui liquami si trovassero abusivamente immessi nelle fognature, nonché quelli delle cosiddette fosse Mouras, (assolutamente vietate), dovranno essere trasformati in regolari impianti di depurazione.

I cosiddetti bottini mobili e fosse asportabili, sono proibiti e quelli esistenti, dovranno essere soppressi e sostituiti con impianti conformi al presente Regolamento.

In ogni caso le caratteristiche degli impianti, per sistema, tipo e modalità di esecuzione, dovranno ricevere l’approvazione dell’Autorità comunale, sentito il parere degli Uffici competenti, e dovranno corrispondere a tutti i requisiti costruttivi e igienici stabiliti dalle vigenti disposizioni di legge e di regolamento.

La licenza per eseguire impianti, anche se di tipo generalmente approvati e consigliati dall’Autorità comunale, sarà concessa caso per caso in relazione alle speciali condizioni di altimetria, di ubicazione, di fognatura, etc., esistenti nella località in cui dovrebbe essere eseguito l’impianto medesimo.

L’Autorità comunale ha la facoltà di controllare, sia in corso di opera che a lavori ultimati, ogni lavoro concernente i pozzi neri, fosse biologiche, i bacini chiarificatori, ecc., avendo il potere di negare la abitabilità quando non siano osservate le prescrizioni regolamentari. Ha altresì la facoltà di esaminare lo stato degli impianti esistenti e di ordinare ai proprietari le riparazioni o trasformazioni ritenute necessarie per la tutela della pubblica salute.

Nelle riparazioni e nelle soppressioni dei pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori, ecc., dovranno adottarsi, sotto la responsabilità solidale del proprietario e dell’assuntore dei lavori, tutte le cautele suggerite dalla scienza e dalla pratica, per la sicurezza degli operai.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori etc. fuori d’uso o da sopprimersi, devono essere completamente inutilizzati, accuratamente disinfettati con calce viva e riempiti con materiali idonei. In caso di demolizione, tutto il materiale di risulta dovrà essere trasportato immediatamente fuori del centro abitato, in luoghi appositamente designati dalla Autorità comunale.

I pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori etc., dovranno essere collocati all'esterno degli edifici e sempre su suolo privato. Solo quando le necessità costruttive non lo permettano, potranno essere realizzati in sotterranei od in altri locali dell'edificio, purchè non siano abitabili e abbiano diretta comunicazione con l'esterno.

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio e distare da questi almeno ml. 2,00. tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50 se lo spazio interposto viene riempito con terreno argilloso ben compresso o con calcestruzzo di cemento.

Inoltre, essi dovranno distare almeno ml. 10 dai locali di vendita o deposito di derrate alimentari ed almeno m. 25, da pozzi, cisterne, ed altri serbatoi di acqua potabile, salva la facoltà del Sindaco di concedere minori distanze in casi del tutto eccezionali, ove sia assolutamente provata l'impossibilità di realizzare le suddette distanze, ma con l'osservanza delle prescrizioni che daranno l'Ufficiale sanitario e l'Ufficio Tecnico Comunale.

Quando la costruzione di pozzi neri, fosse biologiche, bacini chiarificatori viene eseguita in calcestruzzo di cemento od in cemento armato od anelli di cemento armato di spessore non inferiore a cm. 10, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà mai essere minore di cm. 15, in modo da assicurare la perfetta tenuta: lo spessore della copertura potrà essere di cm. 10.

Quando la costruzione è invece in muratura, il pavimento dovrà essere costituito da una gettata di calcestruzzo dello spessore non minore di cm. 25, con sovrapposto uno strato di malta di cemento dello spessore di cm. 15 ed un impiantito di mattoni murati a cemento.

Le pareti saranno costruite con col trina di mattoni pieni murati a cemento dello spessore non minore di cm. 26 e con rinfianco di calcestruzzo di cemento dello spessore non minore di cm. 15, in modo che lo spessore costante totale non sia minore di cm. 41.

Nel calcestruzzo dovrà essere impiegata ghiaia fine o rena lavata con esclusione di ogni residuo di muratura.

Le pareti che rimanessero fuori terra dovranno avere spessore non minore di cm. 41 ed essere intonacate all'esterno con malta cementizia.

Per l'impiego di altri materiali dovrà ottenersi la preventiva autorizzazione dell'Autorità comunale.

Le pareti interne dovranno essere intonacate a cemento e lisciate su tutta la superficie interna, compresa la soletta di copertura ed il pozzetto di penetrazione; avere gli angoli arrotondati ed il fondo concavo per la facile estrazione delle materie.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di mattoni dello spessore non inferiore a cm. 13 e rinfiancati da uno strato di calcestruzzo di cemento di almeno cm. 13; quando vengono eseguiti con pareti di calcestruzzo di cemento, lo spessore non dovrà essere inferiore a cm. 15.

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo o di pietra o cemento a chiusura ermetica; tra i due chiusini, oppure al di sopra di essi dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 10 in modo da garantire una migliore chiusura.

Le aperture di queste fosse che hanno lo scopo di permettere il passaggio di persone addette alla pulizia, non dovranno avere diametro minore di cm. 60.

I pozzi neri, le camere aerobiche delle fosse biologiche e dei bacini chiarificatori, dovranno essere provvisti di condotto diretto di aerazione costituito da materiale non facilmente deteriorabile, di diametro non inferiore a cm. 5, da prolungarsi fino al disopra del tetto e munito in testa di reticella di ottone o di altro metallo non ossidabile, atta ad impedire efficacemente l'ingresso e l'uscita di insetti, come prescritto dall'art. 51.

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfiatatoio.

Le fosse a depurazione biologica devono essere costituite da due scomparti: l'uno costituente la fossa anaerobica, di dimensioni proporzionate al numero dei servizi ed all'uso dell'edificio, ma comunque non mai inferiore di mc. 2,00; l'altro, costituente la fossa aerobica, di capacità pari ad almeno un terzo di quella anaerobica.

Per gli edifici di abitazione, per i negozi, gli alberghi e gli altri edifici per abitazione collettiva, dovranno inoltre osservarsi le seguenti disposizioni:

- a) la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0.100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiando:
 - per gli edifici di abitazione, una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli, etc.;
 - per gli alberghi ed altri edifici similari una unità per ogni letto ricettivo;
 - per negozi: una unità per ciascun vano;
 - per gli edifici industriali, artigianali, magazzini, depositi, autorimesse, etc. una unità per ogni persona che lavora nella azienda.
- b) la capacità delle dette fosse non dovrà comunque essere inferiore a mc. 2,00, né superiore a mc. 7,50 e qualora fosse necessario realizzare più di una fossa biologica, in ciascuna di esse, potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiate come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse dovranno avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti fra di loro, fino all'origine, anche se appartenessero alla stessa colonna.

I bacini chiarificatori sono tollerati solamente in unità di abitazioni isolate ed indipendenti, con un numero di vani abitabili non superiore a 15.

E' consentito l'uso di bacini chiarificatori prefabbricati, purché brevettati ed accettati dall'Autorità comunale.

Tutte le norme suddette dovranno essere adottate anche nel caso di restauri e ove ciò non sia possibile, si seguiranno le norme che, caso per caso, verranno prescritte dall'Autorità comunale.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori etc., che non potessero efficacemente essere riparati, dovranno essere soppressi a cure e spese del proprietario e ricostruiti in conformità del presente Regolamento, entro il termine che sarà assegnato all'Autorità comunale.

Art. 55

Pozzi e cisterne

Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente o piovane, dovrà in ogni caso, farne preventiva domanda al Sindaco, documentandola sulla ubicazione dell'opera, il modo di captazione dell'acqua, la sua distribuzione ed utilizzazione.

Le opere di presa dovranno essere costruite con manufatti riconosciuti dall'Ufficiale Sanitario.

Il Sindaco, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario, rilascerà regolare autorizzazione, riservandosi però il diritto di revocarla per giustificati motivi di tutela igienica.

I pozzi e le cisterne od altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile, dovranno essere costruiti con buona muratura di mattoni pieni, murati con malta di cemento od in calcestruzzo e rivestiti internamente con intonaco di malta di cemento per lo spessore di almeno cm. 2,00, tale da impedire, comunque, le infiltrazioni di acqua inquinata superficiale o profonda del suolo sottostante o circostante. Il terreno circostante, almeno per una distanza di ml. 2,00 dal bordo esterno del pozzo o della cisterna, dovrà essere pavimentato con un vespaio dell'altezza di almeno cm. 40 e soprastante battuto di cemento, contenente idonei materiali impermeabili avente una pendenza di almeno il 2% per ottenere un sollecito allontanamento delle acque meteoriche o di stramazzo.

Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera. Dovranno distare almeno 25 metri dai pozzi neri, dalle concimaie, bottini, fossi di scolo ed altri depositi inquinati e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita.

In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta all'analisi chimica e batteriologica.

Se non è stata accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua e fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché per la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze o bevande.

Le cisterne saranno autorizzate solamente ove non sia possibile in altra maniera, la provvista di acqua potabile.

I pozzi debbono essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura o calcestruzzo, munita di sportelli chiudibili.

Le cisterne dovranno avere un ampio pozzetto ove l'acqua possa depurarsi per filtrazione ed essere costruite in modo da potersi facilmente pulire. Dovranno inoltre essere munite di speciale dispositivo che consenta la fuoriuscita della prima acqua piovana e, sia la cisterna sia i pozzetti, dovranno essere convenientemente aereati.

La loro capacità deve essere calcolata in rapporto al numero degli abitanti e dei capi di bestiame.

L'attingimento dell'acqua, sia dai pozzi che dalle cisterne, potrà farsi esclusivamente attraverso pompe aspiranti.

Nella zona circostante i pozzi e le cisterne, è vietato cospargere il terreno di esteri fosforici ed antiparassitari in genere.

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dagli Uffici tecnico e di Igiene.

Art. 56 **Concimaie**

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle leggi sanitarie 27-7-1934, n. 1265, e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto. Dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e ubicate a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via, inoltre, non potranno attuarsi ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo per l'acqua potabile.

Sarà facoltà del Sindaco, dietro parere dell'Ufficio Sanitario, in casi eccezionali e purché la concimaia sia a valle, rispetto alla direzione del movimento della falda acquifera sotterranea ed il terreno soprastante si presenti in condizioni tali da garantire una assoluta impermeabilità, di concedere che la suddetta distanza possa essere ridotta, e ciò potrà essere fatto anche nel caso che sia dimostrato di attuare un nuovo tipo di concimaia la quale per costruzione e sicurezza di funzionamento, offra le maggiore garanzie dal punto di vista igienico.

La superficie della platea non deve essere inferiore a mq. 4,00 per ogni capo di bestiame normalmente tenuto nella stalla.

La platea di ammassamento del letame deve possedere gli stessi requisiti della concimaia ed essere dotata di muretto perimetrale e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione o nei pozzetti.

Art. 57 **Ricoveri per gli animali**

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

E' vietato costruire abitazioni appoggiate direttamente ai muri perimetrali dei ricoveri degli animali, ovvero situate al di sopra dei medesimi.

Quando non sia assolutamente possibile realizzare ciò, il Sindaco, sentito l'Ufficiale Sanitario ed il tecnico comunale, potrà consentire la costruzione di case appoggiate ai muri di detti ricoveri, purché non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione e non abbiano aperture nella stessa facciata ove si aprono le finestre di abitazione, a distanza minore di m. 3,00.

E' altresì vietato costruire i solai delle stalle, quando formino un solo corpo con la casa di abitazione, mediante strutture in legno.

Qualora venisse consentito di adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione purché solo diurna), fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale

ambiente, dovrà essere interposto uno strato di cemento o altro materiale impermeabile.

In ogni caso i ricoveri per animali, abitazioni coloniche e loro annessi, dovranno essere posti ad una distanza dalla pubblica via, non inferiore a quella prescritta dal D.M. n. 1404 dell'1-4-1968, ne recare molestia alcuna alle abitazioni vicine, tenendo presente.

- a) distacchi dalle autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso tra le autostrade e la rete viaria della zona, ml. 60;
- b) distacchi dalle strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali per traffici internazionali e di grande comunicazione, raccordi autostradali, strade a scorrimento veloce, ml. 40;
- c) distacchi di strade di media importanza; statali non comprese nel punto b), strade provinciali aventi larghezza della sede superiore o eguale a ml. 10,50: ml. 30;
- d) distacchi da strade di interesse locale: strade provinciali e comunali con comprese tra quelle della categoria del punto c): ml. 20;

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

L'altezza del vano misurata dall'imposta della copertura non dovrà essere minore di m. 3,00 e la cubatura dovrà essere di almeno mc. 22 per ogni capo di bestiame grosso; di almeno mc. 30 per ogni bovina lattifera; di almeno mc. 15 per ogni capo di bestiame minuto e di almeno mc. 3,00 per gli animali da cortile.

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestre a Vasistas.

I pavimenti, le cunette di scolo e le mangiatoie, saranno costruite con materiale impermeabile e lavabile, le cunette inoltre devono finire in apposito pozzetto, pure a pareti impermeabili, collocato fuori del ricovero.

Le pareti dei locali devono essere intonacate a cemento e rivestite con materiale impermeabile all'altezza di m. 2,00 dal pavimento.

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno, sarà disposto che essa scorra abbondantemente dopo l'abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati.

Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tinteggiando le pareti di colore bleu oltremare ed impiegando eventualmente insetticidi.

Le stalle per le vacche da latte devono essere separate dagli ovili, porcili, pollai, etc. mediante tramezzi in muratura fino al soffitto, né avere diretta comunicazione con i medesimi a mezzo di porte o finestre. Dovranno essere completate di locali destinati alla lavatura dei recipienti ed al deposito ed alla filtrazione dell'acqua, dotati di acqua potabile, con pavimenti lavabili a balza pure lavabile di altezza non inferiore a m. 2,00 e separati dalle stalle e da altri vani a mezzo di tramazzature in muratura fino al soffitto.

Le deiezioni ed il letame prodotto dal bestiame dovrà essere allontanato ogni giorno e portato alle apposite concimaie.

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni murati a malta di cemento e reso impermeabile;

oppure di calcestruzzo dello spessore di cm. 15. Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00.

Tutti i fienili dovranno essere muniti di particolari accorgimenti per facilitarne l'aereazione allo scopo di evitare il pericolo dell'autocombustione derivante dalla fermentazione dei foraggi.

La tenuta di animali dovrà essere autorizzata dall'Autorità comunale, e ciò, anche per le località e per i ricoveri nei quali, fino alla entrata in vigore del presente Regolamento, gli animali venivano tenuti senza autorizzazione.

Art. 58

Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi destinati ad uso albergo, alloggio o ricovero temporaneo di persone od aventi particolari destinazioni, dovranno corrispondere alle norme più restrittive dettate dalle leggi o regolamenti o da prescrizioni di Pubblica Sicurezza.

In particolare.

Gli alberghi saranno assoggettati ai disposti del Regolamento 24-5-25, n. 1102 e successive disposizioni;

Gli edifici per riunioni e spettacoli, alle norme del D.M. 15-2-1951, n. 16 e successive disposizioni;

Gli impianti sportivi, alla preventiva approvazione della Commissione del Comitato olimpico italiano ai sensi del D.L. 2-6-1939, n. 39 e successive disposizioni;

I mattatoi e macelli saranno soggetti alle disposizioni del D.L. 3-8-1890, n. 7045 e del D.L. 20-12-1928, n. 3298, con le successive disposizioni;

Le autorimesse ed i locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali infiammabili, dovranno rispondere alle norme del D.M. 31-7-1934 e successivi.

Le officine e le autorimesse dovranno essere attrezzate in modo che i rumori prodotti dai motori, siano essi relativi agli autoveicoli ospitati che al macchinario od alla attrezzatura relativa alla lavorazione o comunque connessa alla gestione del locale, non arrechino molestia o disturbo alle abitazioni vicine.

Art. 59

Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

Per gli edifici o locali di aziende industriali, commerciali, o per le loro dipendenze, in cui debbano presumibilmente operare più di cinque operai, l'interessato dovrà darne notizia all'Ispettorato del lavoro competente per territorio, per i provvedimenti da adottarsi in conformità dell'art. 40 del Regolamento d'Igiene del lavoro, approvato con R.D. 14 Aprile 1927, n. 530.

I progetti relativi, oltre ai requisiti del presente Regolamento, dovranno corrispondere a quelli del predetto Regolamento d'Igiene del lavoro.

In ogni caso, ogni persona dovrà disporre di una cubatura di almeno mc. 10 ed una superficie di almeno mq. 2,00.

I valori relativi alla cubatura ed alla superficie si intendono lordi, cioè senza detrazione dei mobili, macchine, impianti fissi.

Dovrà disporsi inoltre un adeguato numero di servizi igienici, in modo da aversi almeno una latrina, costituita da vaso e lavandino, per ogni 20 persone.

Particolare cura dovrà dedicarsi all'organizzazione relativa allo smaltimento dei rifiuti, da rendersi innocui ed inodori, osservando le norme che l'Ufficio Tecnico Comunale e quello di Igiene impartiranno per il caso.

Dovranno altresì osservarsi le disposizioni del D.P.R. 27 Aprile 1955, n. 547.

Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industrie o attività artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone appositamente previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.

Resta vietato l'ampliamento di stabilimenti industriali esistenti nelle zone residenziali del Comune o la destinazione a stabilimento ed esercizio industriale di edifici ivi esistenti nelle zone non all'uopo destinate.

E' inoltre in facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art. 60 **Depositi – Magazzini**

I muri dovranno avere intonaci lisci ed imbiancati, preferibilmente a calce. Quelli dei depositi magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 1,8 dal pavimento, dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

I pavimenti dovranno essere realizzati con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio- i pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere sempre muniti di chiusura idraulica.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali adibiti a lavorazioni o a materie putrescenti o comunque dannose o moleste.

Art. 61 **Case rurali**

Sono considerate case rurali le costruzioni ubicate nelle zone che il piano urbanistico classifica come agricole o destinate, almeno prevalentemente, al funzionamento delle aziende agricole, mentre non saranno considerate tali, le case che, pur sorgendo in dette zone, abbiano carattere prettamente residenziale, anche se stagionale, come ville, villini, chalets, etc.

Le case rurali, oltre che a corrispondere alle norme del presente Regolamento, dovranno avere i seguenti requisiti:

- a) Ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto sufficiente alla famiglia, aventi le caratteristiche di cui all'art. 45.
- b) Ogni abitazione deve essere fornita di uno o più appositi locali atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari.
- c) I tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridoi ed in genere ogni parte che compone l'edificio, devono corrispondere, almeno, alle misure minime prescritte ed alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia.
I coloni sono responsabili rispetto alle autorità comunali, circa l'uso dei vani da loro abitati ed usati.
- d) I dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli, devono avere un volume di almeno 10 mc. Per ogni individuo ricoverato, essere bene asciutti e con aperture regolamentari.
E' vietato destinare al ricovero di persone, le tettoie, porticati, pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna.
- e) Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni stagione dell'anno, oltre che dai normali veicoli, anche da automezzi privati o di intervento pubblico.
- f) Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti la coltura industriale degli ortaggi, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura o calcestruzzo e rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, alimentata da acqua di buona qualità che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.
Dovrà altresì essere provvisto di appositi locali ben puliti ed aereati, per il deposito, la cernita e la conservazione commerciale dei prodotti.
Negli orti è in ogni caso proibito l'innaffiamento dei terreni con acque luride e con materie fecali umane.
- g) Nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata delle mosche ed altri insetti.
Le porte dei locali adibiti ad abitazione, che hanno diretto accesso dall'esterno, dovranno avere apposito sistema di protezione.
Le stalle, le concimaie ed i depositi di materiali in putrefazione, devono essere irrorati di materiali disinfettanti nei mesi da aprile a novembre, compresi.
Le pozze di acque stagnanti che siano a distanza minore di m. 50 dalle abitazioni, debbono essere cosparse di sostanze atte ad impedire il riprodursi ed il propagarsi di insetti nocivi.
- h) Le pareti della cucina, delle latrine e dei bagni devono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta l'anno, quelle dei rimanenti locali, almeno una volta ogni tre anni.
Il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficiale Sanitario o da tecnici comunali, ispezioni e rilievi

alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza dell'edificio alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento.

Il Sindaco sentito l'Ufficiale Sanitario, potrà far operare i suoi Organi per sopprimere quelle cause di insalubrità che si manifestassero nei nuclei rurali, siano esse dovute alla presenza di porcili, stalle, pollai, etc., che all'imperfetto funzionamento degli impianti od alla voluta inosservanza delle disposizioni relative all'allontanamento delle materie di rifiuto.

CAPO V

NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62

Norme tecniche generali

In qualsiasi opera edilizia devono essere osservate le buone regole dell'arte del costruire in particolare:

- a) E' vietato costruire edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali, o sul confine fra terreni di differenti caratteristiche meccaniche. Nei suoli in pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali dovranno avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni;
- b) Le fondazioni, ove possibile, devono posare su roccia lapidea opportunamente sistemate in piani orizzontali e denudate dal cappellaccio, ovvero incassate in rocce sciolte coerenti, purchè di buona consistenza ed opportunamente protette dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o, comunque, su terreni sciolti incoerenti, si devono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire, per ottenere una sufficiente fondazione, tenendo opportuno conto dell'escursione della falda freatica sotterranea.

Il piano di appoggio delle fondazioni dovrà assicurare in ogni caso una reazione alle sollecitazioni trasmesse dall'opera compatibile con le strutture.

Per le opere che non siano di edilizia ordinaria (ponti, viadotti, torri ed in genere costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, soggette alla legge 25.11.1962, n. 1684) e per edifici di particolare importanza, soggetti in base alle leggi vigenti al preliminare parere degli organi di consulenza dello Stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricade nelle zone di località dichiarate sismiche agli effetti della predetta legge n. 1684;

- c) I muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche. Sono

ammesse murature di pietrame a secco solo se confezionate con malte di calce e pozzolana;

- d) Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni materiali ed accurati magisteri.

Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolate se non convenientemente spaccato e lavorato. Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno o nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La distanza reciproca di tali ricorsi a fasce non deve superare ml. 1,60 da asse ad asse.

I progetti devono essere corredati dai calcoli di stabilità delle principali strutture portanti. I solai dei piani di abitazione devono essere calcolati per un sovraccarico accidentale di almeno 200 Kg. a metro quadro.

- e) Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi, canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;

- f) Le travi in ferro dei solai a voltine e tabelloni devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure di 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a cm. 30 o cm. 25 rispettivamente. Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni ml. 2,50, rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;

- g) In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono essere estesi a tutta la larghezza dei muri su cui poggiano ad avere una altezza minima di cm. 20. la loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, ma in corrispondenza di ciascun angolo e delle legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25 – 30 cm. Il peso complessivo della armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 Kg. per mc. di conglomerato;

- h) I solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui.

I solai di tipo misto devono essere eseguiti tenendo presenti le norme vigenti, all'atto dell'inizio dei lavori, per la esecuzione e la accettazione dei solai in conglomerato cementizio con laterizi e con armatura metallica;

- i) Per tutte le strutture in cemento armato, normale o precompresso, debbono essere osservate le prescrizioni per l'accettazione dei leganti idraulici e, per la loro esecuzione, le norme relative alle opere in conglomerato cementizio semplice od armato od in precompresso vigenti al momento dell'inizio dei lavori.

Per tutti gli altri materiali da costruzione devono essere osservate le norme di legge vigenti per la loro accettazione,

- l) E' vietato di eseguire modifiche e lavori di grande riparazione ad edifici non rispondenti al presente regolamento edilizio, per strutture e per altezze, in rapporto alle larghezze stradali, a meno che non si tratti di fabbricati di eccezionale importanza storica, artistica ed archeologica.
E' fatto obbligo ai proprietari, allorché si dovesse provvedere a riparazione dovute a guasti del tempo oppure per la trasformazione di edifici esistenti, di ridurre, riparare o ricostruire gli edifici stessi secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente regolamento.

Art. 63

Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati

Gli edifici pubblici o privati con sette o più piani, entro e fuori terra, devono essere costruiti con ossatura portante in cemento armato o metallica.

Particolari strutture portanti, che non rispondono alle predette caratteristiche, potranno essere ammesse purchè di provata idoneità. La relativa dichiarazione verrà rilasciata dal Presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici su conforme parere dello stesso Consiglio.

Art. 64

Isolamento delle murature dall'umidità

Le fondazioni dovranno essere separate dalle murature soprastanti mediante stratificazioni impermeabili di asfalto o altri isolanti in genere, per impedire l'ascesa dell'umidità.

Anche le murature separate dal terreno circostante da fossati di isolamento (intercapedini o scannafossi), dovranno essere intonacate verso la stessa intercapedine con malte idrofughe oppure isolate mediante stratificazioni impermeabili come previste dal 1° comma.

Le intercapedini dovranno essere coperte, qualora alla base abbiano larghezza inferiore a ml. 1,50; dovranno essere opportunamente ben aerate ed in ogni caso, alla base della intercapedine, dovrà essere disposto un canaletto di raccolta delle acque di infiltrazione, col fondo ad almeno cm. 30 al di sotto del pavimento del vano corrispondente.

Art. 65

Materiali vecchi

Nella costruzione di edifici nuovi, nel riattamento di quelli esistenti e nei reinterri, non si possono impiegare materiali provenienti da demolizione di vecchi pavimenti e vecchi muri salnitri, come pure terra proveniente da luoghi malsani ed in genere, materiali igroscopici o non ben puliti.

Art. 66
Intonaci

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

Qualora vi appaiano tracce di umidità, si dovranno eseguire opere adatte a rendere i muri perfettamente asciutti, impiegando, se del caso, materiali idrofughi idonei oppure apposite intercapedini.

Tutti gli appartamenti ad uso abitazione, sia civile che rurale, dovranno essere completamente ritinteggiati, compresi gli infissi interni, ad ogni cambiamento di inquilino od in seguito al verificarsi di malattie infettive.

Art. 67
Rifiniture interne

Le tinteggiatura, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D.L. 7.1.1923, n. 76.

Art. 68
Pavimenti

Tutti i locali, comprese le soffitte, i solai morti, i sotterranei e le cantine, dovranno essere pavimentati con materiale idoneo.

I pavimenti devono avere la superficie dura, liscia, priva di fessure e con giunti suggellati in modo da essere facilmente lavabili e da non offrire ricovero ai parassiti.

Art. 69
Solai e balconi

E' vietato l'uso del legname per la costruzione di balconi prospicienti sia il suolo pubblico che quello privato, salvo il caso di costruzioni di carattere speciale e costituite da non più di due piani, compreso il terreno.

Le suddette prescrizioni valgono anche nel caso di restauro di balconi esistenti.

Art. 70
Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto della copertura a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve o piane (marsigliesi, tegole, etc.), in cotto, od anche con altri materiali (metalli, ecc.), purché ritenuti idonei dall'ufficio edilizia privata.

In particolari casi l'ufficio edilizia privata potrà prescrivere il tipo di manto da adottarsi. In caso di copertura a terrazza, la superficie esterna, dovrà essere opportunamente impermeabilizzata o anche pavimentata ed avere una pendenza minima del 2%, in modo da facilitare lo scolo delle acque piovane.

Tanto nelle coperture a tetto che in quelle a terrazza dovranno essere disposti canali di gronda opportunamente dimensionati e con pendenza non inferiore allo 0,50%, con numero adeguato di pluviali con bocchettoni atti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane. I bocchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitare l'ostruzione.

Per il rispetto della Legge 10/91, i solai del sottotetto o delle terrazze devono essere opportunamente coibentati. Al fine di garantire il rispetto dei requisiti microclimatici e igienico sanitari all'interno dei locali E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinati od eccessivamente idroscopici.

La pendenza del tetto normale a falde, non potrà essere inferiore al 25% superiore al 35%

Potranno essere autorizzate, se ritenute compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio ed il contesto ambientale, pendenze inferiori al 25% per la costruzione di coperture che impieghino materiali particolari come: metallo, legno lamellare, vetro, rame, lastre, ecc...

Compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e dell'ambiente circostante è ammessa, ad esclusione delle zone A e negli edifici definiti dallo strumento urbanistico di valore storico ed ambientale, la realizzazione di terrazze a vasca o abbaini nella misura di uno ad unità abitativa. Gli abbaini dovranno essere realizzati conformemente alle caratteristiche di cui all'allegato A.

Sono ammesse, anche in zone soggette a vincolo paesaggistico previo parere del collegio degli esperti in materia ambientale, finestre a tetto per l'aerazione ed illuminazione dei locali sottotetto nella misura massima di 1/10 della superficie calpestabile.

Art. 71

Isolamento acustico

L'isolamento acustico dei locali, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato con adatti magisteri, in particolare nell'isolamento di appartamenti contigui.

Art. 72

Ascensori e montacarichi

La costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e montacarichi, sono regolate dal D.L. 31.8.1945, n. 600, modificato dal D.L.C.P.S. 30.6.1947, n. 627, nonché dalla Legge 24.12.1942, numero 1415 per le autorizzazioni.

CAPO VI

ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 73

Cautele contro danni e molestie durante i lavori Recinzioni dei cantieri

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni, riforme o demolizioni, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone o a cose ed attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire della esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con assito od altro materiale di aspetto decoroso.

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di m. 3,00 e formato da tavole dello spessore di almeno cm. 2, avvicinate l'una all'altra, oppure con lamiera metalliche lisce od ondulate.

I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serratura e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.

Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.

Quando l'assito o recinzione può recare disturbo al transito od alla circolazione sulla pubblica via, il costruttore potrà essere dispensato dalla esecuzione dello stesso, ma in questo caso, dovrà eseguire i ponteggi necessari a sbalzo, provvedendo convenientemente alla sicurezza dei passanti.

In particolari circostanze il Sindaco potrà prescrivere l'osservanza di determinate norme a tutela dell'incolumità pubblica e della libertà di transito.

Alle disposizioni precedenti potrà derogarsi quando si tratti di lavori di poca entità e di breve durata, di tinteggiatura dei prospetti, di ripulitura dei tetti. In tali casi dovranno tuttavia, collocarsi alle estremità del cantiere, segnali atti ad avvertire i passanti del pericolo.

Quando le opere di chiusura richiedano l'occupazione temporanea di area pubblica, l'esecutore dei lavori è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione al Sindaco presentando una domanda, contenente fra l'altro.

- a) l'indicazione del suolo pubblico che si richiede di recingere;
- b) l'altezza della recinzione;
- c) durata dell'autorizzazione.

Occorrendo, la domanda dovrà essere corredata dei disegni indicanti la località e l'estensione dell'area da occuparsi.

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere stradali, igieniche e quant'altro di uso pubblico fosse stato manomesso in conseguenza dei lavori. Quando il proprietario ritenga necessario, nel proprio interesse, di procedere ad uno stato di consistenza delle opere alterate, potrà farlo in base a domanda al Sindaco, in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, purché la richiesta sia fatta prima di porre mano ai lavori di demolizione delle recinzioni.

Art. 74

Segnalazioni dei cantieri

Le recinzioni devono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e nere in corrispondenza degli spigoli e per ml. 2,00 da questi.

In ogni angolo dovrà essere posta una lanterna o lampada a luce rossa da mantenersi accesa, a cura e spese del proprietario, dalla sera al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale.

Tali segnalazioni luminose dovranno essere collocate in tutti gli angoli del recinto in modo da renderlo facilmente visibile.

Art. 75

Ponti e scale di servizio

I ponti di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavoratori ed impedire la caduta dei materiali.

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti:

Le abetelle (piantane), quando siano di altezza superiore a m. 8, saranno composte di legni accoppiati per tutta la loro lunghezza fino ad un metro almeno, sopra l'ultimo ponte di lavoro.

Per i collegamenti dei legnami si devono impiegare fasciature di ferro inchiodato od altro sistema equipollente, escluse le funi di canapa o di altra fibra. In modo analogo debbono pure essere assicurati i beccatelli, per il cui collegamento ai travi, ai quali aderiscono, non può essere usata la semplice chiodatura ma occorrerà fasciarle con lamiere in ferro.

Le impalcature saranno formate con tavole dello spessore di almeno mm. 35, debitamente assicurate ai sottostanti travicelli. Speciale riguardo dovrà usarsi nelle impalcature dei ponti a sbalzo o di quelli che sono sostenuti da antenne non racchiuse verso lo spazio pubblico da assiti, in modo che la viabilità cittadina sia garantita da qualsiasi pericolo, danno o molestia.

Ogni impalcatura sopra cui si compiono dei lavori, deve sempre avere un sottoponte ad una distanza non maggiore di m. 2,50.

Tale distanza nell'interno dei locali potrà essere aumentata fino a m. 4,00, quando il sottoponte sia costituito da un'impalcatura completa di sufficiente resistenza.

I ponti e le rampe devono essere muniti di parapetti composti di almeno due robusti correnti, dei quali l'inferiore, costituito da una tavola poggiante sulla impalcatura.

Le fronti dei ponti verso strada devono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse, in modo da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Analoghe norme e cautele devono usarsi anche quando le impalcature siano costituite da strutture in ferro tubolare o simili.

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione delle opere stesse, d'usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dall'arte per evitare qualunque causa di

danno alle persone addette al lavoro, ad ogni altra persona ed anche alle cose in genere.

Il Sindaco potrà prescrivere tutte le opere integrative che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

Nelle prove di resistenza delle impalcature ed in genere di tutte le parti che costituiscono l'apparato eretto per la costruzione o riparazione di edifici, si dovranno adottare tutte le cautele che valgono ad allontanare ogni pericolo per le persone.

Art. 76

Demolizione – Scavi – Materiali di risulta

Nelle demolizioni di strutture edilizie si dovrà procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi che l'arte suggerisce, come puntelli, armature provvisorie diverse, ecc., e ciò in modo che rimanga sempre libero e sicuro il transito sulle strade.

Si dovrà evitare il sollevamento della polvere, sia usando tutte le opportune cautele durante il trasporto, sia innaffiando abbondantemente i manufatti o le materie demolite.

E' vietato gettare materiali demoliti od altro dall'alto dei ponti, dall'interno degli edifici o dai tetti. Essi dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o fatti discendere con cautela attraverso condotti chiusi.

Rimane vietato ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori dalla recinzione.

Se nel corso della demolizione vengono asportati numeri civici o tabelle viarie, il costruttore è obbligato a rimmetterli a posto a totali sue spese.

I lavori di scavo dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele adatte ad impedire qualsiasi rovina o franamento.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere trasportati agli scarichi pubblici fissati dall'Ufficio Tecnico comunale, previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

I materiali di risulta posti negli scarichi pubblici, dovranno essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art. 77

Nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente netta per tutta l'estensione dei suoi lavori e nelle sue immediate vicinanze.

Chunque effettui il trasporto dei materiali di qualsiasi natura a mezzo di carri, autocarri, carriole, ecc., deve provvedere che il mezzo adoperato sia caricato e condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto.

Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, si dovrà immediatamente provvedere alla pulizia del suolo pubblico sporcato.

Art. 78
Fontane e fontanelle pubbliche

Nessuno può servirsi per l'esecuzione di opere edilizie dell'acqua defluente dalle fontanelle e fontane pubbliche, salva esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale.

Art. 79
Prevenzione degli infortuni

Il costruttore dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. Oltre a quanto già prescritto dal presente regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14.4.1927, n. 530 e del D.P.R. 27 Aprile 1955, n. 547, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

Art. 80
Edifici dichiarati anti-igienici o pericolanti

Nel caso che edifici vengano riconosciuti e dichiarati anti-igienici dall'Ufficiale Sanitario o pericolanti o pericolosi per gli inquilini e per la sicurezza pubblica dall'Ufficio Tecnico ed altre autorità competenti, il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario od ai proprietari di procedere all'esecuzione di opere per portare gli edifici a condizioni ammissibili, oppure procedere anche alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

Se il proprietario non ottempera nei termini a quanto ordinato, il Sindaco ha facoltà di procedere d'Ufficio e in danno del proprietario all'esecuzione dei lavori necessari o anche alla demolizione di tutto o parte dell'edificio, nell'interesse pubblico.

CAPO VII

NORME URBANISTICHE

Art. 81
Osservanza delle norme o disposizioni del piano urbanistico

Qualunque opera edilizia ed urbanistica che si intenda eseguire nell'ambito del territorio comunale, dovrà essere prevista e disposta nell'osservanza delle previsioni e norme di attuazione del piano urbanistico vigente e del presente Regolamento.

Le opere che non possono essere incluse in un quadro di logica interpretazione delle disposizioni vigenti non potranno essere accettate in esame se non dopo che sia intervenuta, con l'osservanza delle modalità di legge, una

variante delle disposizioni stesse nel senso richiesto, con approvazione relativa data dai superiori organi competenti.

Art. 82

Caratteristiche urbanistiche

Il Piano urbanistico prevede per l'intero territorio comunale la suddivisione in zone territorialmente omogenee, a loro volta suddivise in zone edificabili, zone di interesse collettivo o pubblico e zone soggette a particolari vincoli.

Sono classificate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti della legge 6 agosto 1967, n. 765:

- A): le parti del territorio che il Piano Urbanistico individua e interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- B): le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle predette zone A), già parzialmente edificate e individuate dal piano urbanistico;
- C): le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, secondo la individuazione del Piano urbanistico;
- D): le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- E): le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle nelle quali – ferma restando la destinazione agricola delle stesse – il Piano urbanistico oppure le norme che seguono, non prevedano insediamenti parzialmente o totalmente residenziali da considerare come zona C);
- F): le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 83

Richiami a disposizioni

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Per l'attuazione del piano urbanistico a mezzo dei piani particolareggiati o di lottizzazione, i rapporti massimi (art. 17, penultimo comma della legge 6.8.1967, n. 765) per gli insediamenti residenziali, sono fissati dal Piano urbanistico e dalle seguenti norme di attuazione.

Art. 84

Quantità minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi da osservare in rapporto agli insediamenti residenziali, nelle singole zone territoriali omogenee.

La quantità minima di spazi-definita dall'art. 4 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, è soggetta, per le diverse zone territoriali, alle articolazioni e variazioni stabilite in rapporto alla diversità di situazioni obiettive del territorio, secondo le previsioni del Piano urbanistico con le specificazioni date negli articoli del Capo IX.

Art. 85

Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Ferme restando le previsioni del Piano urbanistico, i rapporti massimi di cui all'art. 83 da adottarsi nella formazione dei piani di lottizzazione per gli insediamenti produttivi, non dovranno essere inferiori a quanto prescrivono le norme di attuazione, in riferimento a quanto prescrivono le norme di attuazione, in riferimento a quanto prescrive l'art. 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Art. 86

Limiti di densità edilizia

I limiti inderogabili di densità edilizia per le diverse zone territoriali sono stabiliti dal Piano urbanistico e dalle norme di attuazione del Capo IX. Nell'attuazione dei piani di lottizzazione potrà derogarsi entro i limiti dei disposti dell'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, ai sensi dell'art. 20.

Art. 87

Limiti di altezza degli edifici

Le altezze massime degli edifici per le diverse zone sono definite dal Piano urbanistico e dalle norme di attuazione.

I limiti di altezza non potranno, tuttavia, superare quelli dei disposti dell'art. 8 del D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Art. 88

Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone sono fissate dal Piano urbanistico e dalle sue norme, salvo deroga ai sensi dell'art. 20, nei limiti previsti dal D.M. 2.4.1968, n. 1444.

Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, il distacco dovrà essere maggiorato fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino previsioni planovolumetriche nelle zone appositamente previste dal Piano urbanistico.

Art. 89 **Caratteristiche urbanistiche**

Per l'attuazione di opere edilizie, le previsioni del Piano urbanistico definiscono per ciascuna delle zone di cui alle norme di attuazione, i seguenti particolari limiti fabbricativi, definiti dalle seguenti caratteristiche, alle quali dovranno assoggettarsi i costruendi edifici:

- a) – destinazione;
- b) – tipi di intervento;
- c) – tipologia edilizia;
- d) – densità fondiaria;
- e) – rapporto di copertura;
- f) – altezza massima e minima di zona;
- g) – distanza dei fabbricati dai fili stradali.

Art. 90 **Densità fondiaria – Indice di fabbricabilità**

La densità fondiaria o indice di fabbricabilità, indica i metri cubi che possono essere edificati su ogni metro quadrato di area pertinente ed è data dal rapporto: $I_f = V/A$.

L'area pertinente A, è data dall'area del lotto disponibile, escluso ogni apporto di aree pubbliche.

Art. 91 **Volume degli edifici**

1. Il calcolo dei volumi V si determina vuoto per pieno, con la somma dei prodotti delle aree misurate al perimetro esterno dei singoli piani fuori terra per

l'altezza risultante a partire dal piano di imposta o di riferimento di cui all'art. 94 fino all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale.

Nel caso di tipologie edilizie particolari l'altezza di riferimento per il calcolo del volume si determina come segue:

- per edifici o porzione di edifici ad un solo piano privi dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza di riferimento è quella a partire dal piano di imposta di cui all'art. 94 fino all'intersezione tra il muro verticale esterno e l'intradosso della parte strutturale del solaio inclinato di copertura. Resta fissa l'altezza minima in gronda di 240 cm per fabbricati di civile abitazione ad un piano
- per edifici o porzione di edifici ove l'ultimo piano ha requisiti di abitabilità (hm. ml. 2,70) e risulti privo dell'ultimo solaio orizzontale l'altezza di riferimento è quella a partire dal piano di imposta di cui all'art. 94 fino all'intersezione tra il muro verticale esterno e l'intradosso della parte strutturale del solaio inclinato di copertura. Qualora la differenza di quota tra la gronda e il colmo sia superiore a cm 260, l'eventuale parte eccedente viene computata con i parametri di cui al successivo comma 2 lettera a).
- Per edifici o porzione di edifici con copertura a terrazza praticabile l'altezza di riferimento è quella a partire dal piano di imposta di cui all'art. 94 fino all'intradosso dell'ultimo solaio.

2. Nel predetto calcolo dovranno comprendersi:

- a) I vani del sottotetto che non rispettino i parametri di cui al successivo comma 3 lettera a) e quando superino l'altezza interna netta di ml. 2,60 al capomonte. La volumetria degli stessi viene computata per la parte che sottende una superficie fruibile il cui volume è riferito ad un'altezza utile di almeno ml. 2,00. Pertanto la volumetria risultante sarà quella ottenuta moltiplicando tale superficie per la media delle altezze tra ml. 2,00 e l'altezza al capomonte incrementate dello spessore del solaio di calpestio.
- b) Le logge chiuse su tre lati qualora abbiano una profondità superiore a ml. 1,00.
- c) I volumi sottostanti il piano di imposta del primo solaio fuori terra quando la loro altezza utile interna è superiore a cm. 240. Detti locali saranno conteggiati nella cubatura unitamente alle murature che li determinano compreso il solaio di calpestio. Restano esclusi i volumi realizzati in conformità ai disposti di cui alle lettere g) e h) del successivo comma 3.
- d) Le terrazze coperte e/o verande e i portici per la sola parte eccedente la dimensione massima del 45% della superficie coperta esistente o di progetto; tale superficie non potrà essere realizzata per più di due terzi al piano terreno né per più di due terzi ai piani superiori.
- e) Qualsiasi struttura, manufatto od accessorio che non ha caratteristiche temporanee o che non rientri nelle pertinenze di cui all'art. 115.

3. Rimarranno invece esclusi dal conteggio:

- a) i sottotetti (mansarde) qualora rispettino tutti i seguenti parametri:
- l'altezza massima interna al capomonte non superiore a ml. 2,60;
 - falda del tetto realizzata con falde a pendenza costante, nei limiti di cui all'art. 70 comma 6 e 7;
 - linea di colmo obbligatoriamente posta sulla mezzeria in asse rispetto ai muri perimetrali del corpo principale;
 - l'altezza in gronda fino ad un innalzamento massimo del punto di imposta perimetrale delle falde del tetto di cm 140 dall'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, fermo restando il rispetto dell'altezza massima dell'edificio prevista dalle NTA del Pdf vigente;

restano esclusi dal conteggio anche gli eventuali locali sottotetto realizzati nel rispetto dei parametri di cui sopra ed utilizzati per la copertura di terrazze coperte, verande e/o portici.

- b) le rientranze delle logge e dei balconi non coperti e quelli coperti la cui profondità risulti inferiore a ml. 1,00;
- c) i porticati, qualora siano adibiti all'uso pubblico;
- d) i vani al di sopra delle coperture, degli accessori e relativi locali per macchinari e rinvii, dei serbatoi dell'acqua, che eccedono per esigenze tecniche, la massima altezza degli edifici;
- e) i locali completamente interrati realizzati sotto il perimetro dell'edificio produttivo fino ad una profondità non superiore a ml. 3,50, motivata da particolari esigenze di utilizzo; si intendono interrati i locali che hanno l'estradosso del solaio sovrastante impostato ad un'altezza uguale o inferiore a +20 cm dal piano di campagna;
- f) i locali seminterrati la cui altezza utile interna non sia superiore a cm. 240, purché il piano d'imposta del primo solaio sovrastante rispetti i parametri di cui al successivo art. 94. Non sono conteggiati ai fini volumetrici i locali seminterrati posti sotto il perimetro delle logge e dei porticati coperti, qualora rispettino i parametri di cui al punto l);
- g) i locali seminterrati realizzati ad esclusivo uso garage a servizio di fabbricati residenziali o commerciali la cui altezza utile interna sia anche superiore a cm., 350 purché il piano d'imposta del primo solaio sovrastante rispetti i parametri di cui al successivo art. 94. La maggiore altezza deve essere espressamente motivata particolari esigenze di utilizzo o derivata dall'applicazione di normative speciali. Per la realizzazione di tali locali la proprietà dovrà fornire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno a non modificare la destinazione d'uso e a non alienare gli stessi separatamente dal fabbricato principale;

- h) i locali seminterrati di fabbricati ad uso pubblico, di interesse pubblico o generale, la cui altezza utile interna sia anche superiore a cm. 240, purché il piano d'imposta del primo solaio sovrastante rispetti i parametri di cui al successivo art. 94. La maggiore altezza deve essere espressamente motivata da esigenze costruttive, di impiego o derivata dall'applicazione di normative speciali.
 - i) le terrazze coperte e/o verande e i portici che non superino la dimensione massima del 45% della superficie coperta esistente o di progetto; tale superficie non potrà essere realizzata per più di due terzi al piano terreno né per più di due terzi ai piani superiori.
 - j) La volumetria derivante dalla realizzazione di un cordolo perimetrale per una altezza max di cm. 30 nel caso si eseguano interventi di restauro o ristrutturazione, che non comportino una completa demolizione e ricostruzione. Tale cordolo è ammesso anche per gli edifici ricadenti nelle zone A e negli edifici definiti dallo strumento urbanistico di valore storico ed ambientale, purché l'intervento non arrechi pregiudizio alle facciate esterne secondo la tipologia di finitura delle stesse e non sia in contrasto con le NTA vigenti.
 - k) Non sono computati ai fini volumetrici i locali realizzati per l'alloggiamento degli ascensori e dei relativi vani tecnici;
 - l) le porzioni di edifici produttivi, commerciali, direzionali, non autonomamente utilizzabili poste al di sopra delle linee di appoggio del carroponte della struttura portante, limitatamente all'altezza utile strettamente necessaria al funzionamento del carroponte.
 - m) I volumi tecnici contenenti macchinari o impianti particolari (aspiratori polveri, impianti elettrici, di condizionamento aria, compressori, centrali termiche, autoclavi, cisterne, serbatoi antincendio, ecc,) le cui dimensioni siano quelle minime funzionali o previste per legge, per la protezione degli stessi; gli elaborati grafici dei progetti devono indicare gli ingombri dei macchinari e devono essere accompagnati da una relazione tecnica che giustifichi l'ingombro minimo del locale rispetto alla funzionalità del macchinario/impianto in esso contenuto.
 - n) Le pertinenze realizzate ai sensi dell'art. 115
4. Per gli edifici esistenti è possibile rideterminare la volumetria detraendo il volume dei locali come sopra descritti. Restano esclusi dal conteggio dei volumi, anche se non rispettano i parametri di cui al comma 3 lettera a), i locali sottotetto esistenti, non oggetto di intervento edilizio complessivo, realizzati in conformità ai regolamenti vigenti all'epoca della loro costruzione.

Art. 92

Rapporto di copertura

Per area coperta A_c si intende la proiezione orizzontale del fabbricato fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie. Sono escluse dal calcolo della superficie coperta le costruzioni accessorie non computate ai fini volumetrici ai sensi dell'art. 91 comma 3 e dell'art. 115.

Il rapporto di copertura R_c indica la frazione di terreno che è consentito coprire con l'edificio rispetto al lotto oggetto di intervento ed è data dal rapporto: $R_c = A_c/A$.

Potranno essere costruiti locali completamente interrati o interrati almeno su tre lati, non conteggiabili come area Coperta, di superficie lorda non superiore al 40% della superficie Coperta esistente o di progetto, purché sopra il solaio di copertura di detto interrato, sia inserito non meno di cm. 30 di terreno vegetale, atto alla piantumazione di tappeto erboso e piccoli arbusti.

Dovranno comunque essere assicurate le condizioni igieniche ammissibili per i locali sottostanti e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Art. 93

Area a corredo degli edifici

Qualora non sia possibile realizzare la cubatura e la superficie coperta volute per insufficienza di area disponibile, secondo le previsioni del Piano Urbanistico e nei limiti dell'art. 88 (ultimo comma), potrà essere costituita all'uopo, una apposita convenzione con i proprietari confinanti, tale da non essere estinta o modificata senza consenso dell'Autorità comunale.

L'area utilizzata interamente per il raggiungimento della cubatura della superficie coperta ammissibile in base agli indici di zona, sia per gli edifici costruendi che per quelli preesistenti, non potrà essere inclusa in altri computi o convenzionata per altri edifici.

Qualora invece l'area disponibile permettesse una cubatura ed una superficie coperta maggiore di quella realizzata o realizzabile, la residua parte di cubatura e di superficie coperta, od una sola di esse, potrà essere realizzata su aree limitrofe, previa convenzione, qualora ciò non sia definito da una lottizzazione regolarmente approvata.

Finché esista l'edificio nella forma in cui è stato eretto, gli spazi liberi contigui esistenti, nella misura necessaria a soddisfare le norme di attuazione del Piano urbanistico e del presente Regolamento o che siano stati convenzionati allo scopo, anche se alienati non potranno essere edificati, né utilizzati in altri conteggi.

Il Comune si riserva in ogni momento, la facoltà di trascrivere sui registri ipotecari, a spese del proprietario, un atto di vincolo in favore del Comune, in soddisfazione delle norme di cui sopra.

Art. 94
**Piano di riferimento o di imposta degli edifici ai fini del calcolo della
volumetria**

- A) Per edifici in area pianeggiante tale piano di riferimento si configura con il pavimento finito del 1° solaio fuori terra e dello scantinato interrato o seminterrato, tale piano non potrà essere impostato a quota superiore di cm. 80 dal piano di campagna.
- B) Per edifici prospicienti una strada pubblica o di uso pubblico di tipo pensile o rilevato, fino ad un massimo di distacco di ml. 30 dal limite delle pertinenze stradali, il piano di riferimento del 1° solaio non può essere posto ad una altezza superiore di cm 40 dalla quota altimetrica rilevata dalla mezzeria della carreggiata; allorché la strada pensile o rilevato presenti pendenza, la quota di cui sopra si riferisce al punto di mezzeria più elevato, rilevato nel tratto di proiezione del fabbricato sul fronte stradale.
- C) Per edifici in area terrazzata viene adottato come piano di riferimento il piano orizzontale impostato a quota non superiore a cm. 20 dal piano di campagna del terrazzamento immediatamente a monte dell'intervento. (altezza convenzionale che in relazione alle superfici sottende le volumetrie necessarie all'adattamento dell'edificio all'andamento del terreno.) I locali seminterrati così realizzati dovranno rispettare i disposti di cui all'art. 91 comma 3 lettere f, g, h). Tale norma è applicabile soltanto nel caso che si preveda un completo ripristino dell'andamento naturale del terreno circostante l'edificio.

Art. 95
Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è determinata nei suoi vari punti dalla misura delle sezioni verticali fra il piano di campagna e quello determinato dalla proiezione dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale o dall'intersezione del solaio di copertura con il muro perimetrale.

In zona collinare per il calcolo dell'altezza si prende come riferimento il piano di campagna a monte dell'intervento. Non è ammessa la possibilità di realizzare locali mansardati in conformità all'art. 91 comma 3 lettera a) per fabbricati esistenti o di progetto che hanno oltre al piano di adattamento due piani abitati fuori terra.

In zona collinare la somma dell'altezza dell'edificio contenuta nei limiti degli artt. 86 e 87 più quella dei piani arretrati, misurata come sopra detto, non potrà mai superare l'altezza massima prevista per la zona.

Art. 96
Altezza massima degli edifici in rapporto alle norme di zona ed alle larghezze stradali

Qualunque sia l'altezza che potrebbe essere raggiunta dagli edifici in rapporto alle strade ed alle aree annessevi, non potrà essere superata quella massima ammessa per la zona nella quale è ubicato il lotto da edificare o l'edificio da rialzare od ampliare, né può essere realizzata una altezza inferiore a quella minima prescritta.

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da rialzare, indipendentemente dalle norme più restrittive di zona del Piano urbanistico e dei disposti degli artt. 87 e 88, è vincolata anche dalla larghezza delle vie, viali, piazze ed altri spazi pubblici verso i quali prospettano.

Fermi restando i disposti dell'art. 95 per determinare l'altezza degli edifici, la loro altezza non dovrà superare i seguenti limiti, in relazione alla larghezza stradale:

- a) ml. 8 per le strade larghe fino a ml. 5;
- b) ml. 12 per le strade larghe fino a ml. 7;
- c) ml. 15 per le strade di larghezza superiore a ml. 7 fino a ml. 10;
- d) una volta e mezzo la larghezza della strada quando questa abbia larghezza sup. a ml. 10.

In ogni caso, l'altezza dei fabbricati è vincolata anche dai distacchi tra i fabbricati e dagli spazi di arretramento antistanti di cui all'art. 88, salvo le eccezioni dell'ultimo comma dell'articolo stesso.

Art. 97
Determinazione della larghezza stradale

Per l'applicazione delle norme degli artt. 87 e 88 ai fini della determinazione delle larghezze stradali sarà assunta la media delle larghezze stradali all'inizio ed al termine del fronte verso la strada della area pertinente l'edificio costruendo o da rialzare o modificare, misurate perpendicolarmente al detto fronte stradale, comprendendo in dette misure la larghezza degli eventuali marciapiedi.

Le aree di arretramento previste dal Piano urbanistico, o quantomeno, quelle di cui all'art. 88, oppure quelle di arretramento prescritte dal piano urbanistico e dall'art. 6 delle norme di attuazione, per le zone extra urbane, non potranno essere computate ai fini della determinazione dell'altezza degli edifici salve le eccezioni di cui all'ultimo comma del predetto art. 88.

Qualora il fronte stradale dell'area sia in corrispondenza della confluenza di due o più vie, si considererà la larghezza stradale ideale delimitata dalle congiungenti gli spigoli che determinano le confluenze stesse.

Nel caso che il fronte stradale dell'area, pur essendo in corrispondenza della confluenza di due o più vie sia prospiciente una piazza, ai fini della larghezza della strada del tratto di fronte corrispondente alla piazza, sarà assunta la larghezza della piazza stessa.

Nel caso che un edificio sorga all'angolo di due vie o di una via e di una piazza e sia progettato e concesso uno smusso o una rientranza, la larghezza stradale verrà determinata come se lo smusso e la rientranza non esistessero. Qualora invece lo smusso fosse determinato dagli allineamenti stradali, sarà considerata la larghezza stradale pertinente a ciascun tratto del lotto.

Art. 98

Aggetti e sporgenze degli edifici

Le finestre aventi il davanzale a altezza inferiore a m. 2,80, se la via o piazza è munita di marciapiede, e m. 4,50 se ne è priva, nonché le chiusure dei negozi e delle porte, non dovranno aprirsi all'esterno e dar luogo ad alcun ingombro, rispetto al filo dell'allineamento stradale. Le chiusure, in tal caso, dovranno essere realizzate a scorrimento e solidamente assicurate in modo da non essere di eventuale pericolo ai passanti.

I cornicioni di coronamento e le gronde dei tetti, comprese le docce, non potranno avere una sporgenza che superi i m. 1,20 dal filo dell'allineamento stradale fatta eccezione per le gronde di fabbricati di particolare importanza ambientale o di carattere storico, per le quali deciderà il collegio degli esperti, sentita la competente Soprintendenza ai Monumenti.

I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non dovranno essere collocate ad altezze inferiori a m. 3,50 se contenute entro 30 cm. all'interno del filo marciapiede; a m. 4,50 se altrimenti o se posti su strade senza marciapiedi. Sotto i portici le lampade o lampioni potranno essere collocati a m. 2,60. le decorazioni e gli aggetti degli edifici, compresi entro l'altezza di m. 2,80, non potranno sporgere più di cm. 10 oltre il filo dell'allineamento stradale, mentre ad altezza superiore, potranno sporgere cm. 20.

Il rivestimento dello zoccolo in pietra naturale od artificiale od altri materiali non dovrà sporgere oltre cm. 5.

I terrazzini, le pensiline, le tettoie, i balconi scoperti o coperti e circondati da pareti o vetrate, sporgenti dal filo dell'allineamento stradale oltre cm. 20 saranno consentiti solamente nelle piazze o nelle strade di larghezza superiore a 10 metri e potranno sporgere dal filo dell'allineamento stradale di una misura non superiore a 1/10 della stessa. Le parti di costruzioni in oggetto che hanno lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani di abitazione, cucine, bagni, etc., non potranno sporgere più di 1/15 della larghezza stradale o spazio sul quale prospettano.

In ogni caso la sporgenza massima ammissibile per le pensiline e le tettoie non potrà superare i ml. 1,50 per edifici residenziali da collocarsi preferibilmente sulle porte di ingresso alle unità immobiliari, e ml. 4,00 per edifici produttivi, commerciali e direzionali; Sono ammesse soluzioni architettoniche particolari, nel rispetto delle sporgenze massime sopra stabilite, previo parere dell'ufficio edilizia privata. per tutti gli aggetti e per le gronde con sporgenza superiore a m. 1,00, deve essere garantito il distacco di ml. 1,50 dal confine. Per edifici appartenenti a più proprietà deve essere verificata la compatibilità architettonica

della soluzione progettuale, rispetto all'immobile nel suo complesso, con particolare riferimento all'utilizzo dei materiali e alla forma della struttura in oggetto.

La sporgenza massima delle gronde deve essere contenuta in mt. 1.50. Saranno comunque ammesse soluzioni progettuali particolari compatibilmente con le caratteristiche architettoniche dell'edificio; in questo caso la gronda, per la sola parte eccedente il mt. 1,50, sarà computata ai fini dell'art. 91 e 92 come portico coperto.

Inoltre la lunghezza delle parti di costruzioni in oggetto aventi lo scopo di aumentare le dimensioni utili dei vani, non potrà superare complessivamente, per ciascun piano, i 2/3 della lunghezza del fronte stradale dell'area disponibile relativa al costruendo edificio.

Qualora l'aggetto non sporga neppure in parte dal filo dell'allineamento stradale la sua minima altezza, rispetto al piano di imposta o riferimento potrà essere ridotta a m. 2,60.

Le tettoie e le pensiline dovranno essere collocate in modo da non nascondere la pubblica illuminazione i cartelli indicatori dei nomi delle vie o delle piazze o quant'altro di interesse pubblico. Dovranno essere munite di apposito condotto opportunamente incassato per lo scarico delle acque piovane. Se le pensiline sono previste con coperture a vetri, questi dovranno essere del tipo retinato o altro tipo equivalente.

Quando le tettoie o pensiline occupino anche solo parzialmente il suolo pubblico la licenza sarà sempre revocabile, anche se esse sono realizzate con strutture permanenti.

Le tende sporgenti dal filo dell'allineamento stradale sono ammesse solo nelle piazze e nelle strade larghe almeno ml. 6,00 se munite di marciapiedi.

Nelle vie o piazze prive di marciapiede, le tende sporgenti saranno di regola vietate, salvo casi particolari o prescrizioni che saranno determinate di volta in volta, a meno che non siano osservate le stesse norme stabilite per le pensiline o tettoie.

L'autorizzazione per apporre tende di qualsiasi specie può essere revocata quando esse non siano mantenute pulite ed in buono stato o quando vengano ad impedire il libero transito ovvero impediscano la veduta in danno ai vicini.

Art. 99

Edifici con fronte totalmente o parzialmente arretrato

Salvo diverse norme stabilite nelle prescrizioni di zona ogni edificio dovrà essere costruito in arretrato dal filo stradale nei limiti delle rispettive zone di cui alle norme di attuazione del piano urbanistico.

Il fronte stradale dell'edificio arretrato dovrà essere generalmente parallelo all'allineamento stradale ma potrà anche non esserlo, quando ciò sia giustificato da ragioni architettoniche o dalle previsioni del Piano urbanistico particolareggiato. In tal caso l'arretramento stabilito dalle prescrizioni di zona

sarà misurato in corrispondenza del punto più vicino al ciglio stradale come definito dal predetto art. 97.

Art. 100 **Cortili**

Si definiscono cortili gli spazi interni a fabbricati completamente o parzialmente circondati da muri, esistenti o potenziali, anche se detti muri appartengono a proprietari diversi e sui quali si aprono finestre di vani di abitazione.

Negli edifici di nuova costruzione e in quelli da sopraelevare od ampliare, i cortili dovranno corrispondere alle seguenti norme generali, mentre per quanto attiene il loro dimensionamento dovranno essere osservate le particolari norme di zona di cui alle norme di attuazione.

La distanza orizzontale della mezzeria di ciascuna finestra o portafinestra di vano abitabile dal muro opposto o dal piede della scarpa di terreni in pendenza o terrazzati o dai confini di proprietà, non dovrà essere inferiore a m. 10.

Le gronde prospicienti sul cortile non potranno sporgere oltre cm. 70.

Le rientranze dei cortili saranno ammesse quando la profondità non superi al metà del lato aperto sul cortile, altrimenti esse verranno equiparate alle chiostrine e dovranno perciò rispondere alle norme fissate per le medesime sia agli effetti della dimensione che per gli ambienti che vi possono prospettare.

I balconi in nicchia saranno ammessi purchè la profondità non sia superiore a m. 2,50 e la larghezza sia almeno il doppio della profondità, con un minimo di m. 2,00 e l'altezza non inferiore a m. 2,50.

Qualora l'interno del cortile sia diviso in sezioni ciascuna delle quali sia a quota diversa, sia per andamento naturale del terreno sia per la realizzazione di cortili pensili o coperti il dimensionamento potrà avvenire separatamente per ciascuna sezione.

Eventuali pensiline o tettoie soprastanti terrazze praticabili, saranno conteggiate nel computo della altezza raggiungibile in conformità ai disposti dell'art. 95.

L'altezza che si vuole raggiungere per le pareti delimitanti i cortili potrà essere realizzata mediante uno o più arretramenti di parte dell'edificio purchè ciascun arretramento non sia minore di $\frac{1}{2}$ della differenza tra l'altezza che si vuole raggiungere e quella che sarebbe altrimenti realizzabile.

Nel caso di cortili coperti il piano di copertura dovrà essere impostato e realizzato in modo da consentire una adeguata illuminazione e ventilazione naturale dei locali sottostanti la copertura stessa. Inoltre, sia il colmo della copertura ne alcuna sua sovrastruttura potrà superare il più basso dei davanzali delle finestre ne l'altezza di cm. 60 sulla soglia delle portefinestre, superiori alla copertura e prospicienti sul cortile.

I locali ricavati sotto la copertura o che da questa prendano aria e luce potranno essere adibiti esclusivamente ad abitazione temporanea e dovranno avere l'altezza richiesta per la loro destinazione. Eventuali lucernari non saranno presi in considerazione nel proporzionamento dei cortili.

Nelle zone ove sono prescritti i distacchi dai confini, anche gli edifici accessori dovranno osservare tale norma. Potranno essere costruiti sul confine solo se ciò è espressamente consentito dalle prescrizioni di zona con l'osservanza delle modalità ivi fissate.

L'altezza di detti edifici non potrà superare i m. 3,00 misurata dal marciapiede di rigido all'edificio principale rispetto alla quota più bassa, fino al più alto dei piani di imposta della copertura. Il colmo della copertura non potrà superare di oltre cm. 70 il suddetto piano di imposta.

Saranno consentiti locali interrati o seminterrati purchè non sia superata l'altezza massima consentita.

Nelle strade ampie almeno m. 6,00 e munite di marciapiede, con fronte su strada di un lotto che sia costituito da una scarpata l'edificio accessorio potrà essere costruito in corrispondenza del fronte stradale come opera di sostegno della scarpata purchè l'altezza della stessa non sia superiore a ml. 3,00 e sia tale da contenerlo interamente.

E' vietato destinare gli edifici accessori ad uso di pollaio, conigliere o simili fuorché nelle zone rurali, nonché a depositi di materiali maleodoranti od infiammabili, anche se gli edifici predetti non hanno carattere stabile.

Nelle zone a carattere esclusivamente residenziale gli edifici accessori non potranno essere destinati ad uso industriale o di laboratori artigiani o per rimessa di autocarri o scuderie consentiti solamente nelle zone artigianali e industriali.

Gli edifici accessori possono avere anche carattere provvisorio, purché decoroso e devono essere comunque adibiti agli usi consentiti dal presente Regolamento. Da quello d'Igiene e da quello di Polizia Urbana.

I cortili non adibiti a giardino dovranno essere pavimentati o inghiaaiati e forniti di apposita fognatura per lo scolo delle acque meteoriche.

Qualunque spazio libero anche ad uso di giardino privato, quando vi abbiano necessario prospetto locali di abitazioni, sarà equiparato ai cortili per quanto riguarda le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 101 Chiostrine

La costruzione di pozzi di luce o chiostrine può ammettersi ed eccezionalmente soltanto per altre zone, per la diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni scale corridoi di disimpegno esclusi sempre gli ambienti di abitazione, le cucine, le stalle i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste.

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

La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.

Le dimensioni minime delle chiostrine, anche se aperte su un lato, non dovranno essere inferiori alle seguenti:

Altezza della chiostrina	Lato minimo	Area
fino a m. 12	m. 3,50	mq. 12,25
da m. 12 a m. 18	m. 4,00	mq. 16,00

da m. 18 in più

m. 4,50

mq. 20,25

Dette dimensioni dovranno intendersi nette da quelle delle proiezioni orizzontali dei balconi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, compresa anche la gronda per la parte eccedente cm. 20 di aggetto.

L'altezza della chiostrina è data dall'altezza del muro più alto che la determina, misurata dal più basso fra i davanzali e le soglie delle aperture che vi prospettano.

Nelle chiostrine non sono permesse rientranze dei perimetri nei balconi in nicchia.

Nelle zone A) e B) i cortili dei fabbricati esistenti che non corrispondano ai disposti dell'art. 100 sono equiparati a chiostrine.

Art. 102

Passaggi laterali

Nelle zone il passaggio laterale deve configurarsi come distacco fra i fabbricati e quindi deve assoggettarsi alle norme del seguente art. 103.

Art. 103

Zone a distacco

Si definiscono zone di distacco le aree che per le prescrizioni di zona devono essere interposte fra i fabbricati in modo che essi risultino completamente isolati da spazi liberi sistemati a verde.

Queste distanze sono determinate stabilendo la distanza minima delle costruzioni da confini di proprietà e dovranno corrispondere alle relative prescrizioni di zona.

Qualora si possano applicare i disposti dell'ultimo comma dello art. 88, si farà riferimento alle prescrizioni dei relativi piani particolareggiati o di lottizzazione. In tale caso, gli edifici potranno essere costruiti a distanza dai confini minore di quella stabilita, purchè gli edifici non abbiano pareti cieche e fermo restando il distacco, fra gli edifici stessi esista convenzione fra i confinanti interessati che vincola il distacco maggiore prescritto.

Quando l'edificazione è prevista con edifici completamente distaccati l'uno dall'altro (anche se all'interno di ciascun edificio possono essere realizzati cortili chiusi od aperti e ciò non sia vietato dalle prescrizioni di zona), con spazi liberi in collegamento tra loro e la strada, le misure delle prescrizioni relative, rappresentano i minimi che in ogni caso debbono essere osservati ma dovranno altresì essere osservate tutte le altre norme del presente Regolamento.

Le distanze dai confini si misurano orizzontalmente in corrispondenza delle parti di edificio più sporgenti, esclusi gli aggetti delle coperture.

Le fronti delle zone di distacco sulle vie pubbliche tra due edifici adiacenti debbono essere chiuse con pilastri e cancelli o muri di cinta, costruiti decorosamente e con criteri architettonici unitari anche se la zona di distacco appartenga a più proprietari.

Art. 104
Cortili e chiostrine a confine di proprietà

Per i cortili le chiostrine ed i passaggi laterali o zone di distacco da costruire sul confine di altre proprietà, dovranno essere sempre soddisfatte le norme di zona e le condizioni stabilite nei precedenti articoli 100 e 101, ferma restando la massima altezza che potranno raggiungere le costruzioni dai confini e fra di loro, in rapporto alla loro stessa altezza.

Solo nel caso di servitù di prospetto già acquisite si dovrà tenere conto delle murature esistenti.

Le aree dei cortili o spazi fra edifici confinanti, appartenenti a proprietari diversi, possono essere sommate per costruire insieme lo spazio che dovrebbe essere necessario per le distanze, come se si trattasse di un unico cortile sul quale prospettano edifici di un unico proprietario, ma ciò alla condizione che venga conclusa tra i confinanti, ed a loro spese, una convenzione legale, da trascrivere sui registri ipotecari con l'intervento del Comune, tale che essa non possa essere rinunciata, né modificata, né estinta.

Art. 105
Divisione tra giardini, cortili e distacchi

Nelle zone nelle quali è prescritto che gli edifici debbano essere realizzati a distanza dai confini o qualora sia intervenuta la convenzione tra le proprietà confinanti di cui all'art. 104, la divisione tra giardini, cortili o distacchi, dovrà essere realizzata con cancellate, siepi o rete metallica idonea, dell'altezza massima di m. 2,00. La parte inferiore della recinzione potrà essere realizzata con un muretto in muratura, purchè di altezza non superiore a m. 0,90. Nel caso di recinzioni di particolare impegno architettonico, l'altezza delle murature potrà essere consentita in limiti superiori a cm. 90 previa presentazione di studio particolareggiato.

Qualora, pur dovendo gli edifici distare dal confine, o fra di loro, sia consentita la realizzazione di piccole costruzioni di servizio in aderenza al medesimo, o arretrate in relazione ai disposti dell'art. 99 e ferme restando le modalità di esecuzione di cui sopra, il confinante che voglia eseguirne la costruzione, potrà sostituire la cancellata o la rete con un muro alto quanto prescrive l'altezza e la lunghezza consentita per l'edificio accessorio.

Art. 106
Sistemazione e recinzione delle aree scoperte

Tanto negli edifici esistenti che in quelli di nuova costruzione, le aree scoperte fronteggianti vie o piazze, sia pubbliche che private, dovranno essere recinte da un muretto dell'altezza massima di cm. 90, rivestito in pietra naturale, artificiale od altro materiale idoneo da rivestimento, con sovrastante cancellata o rete metallica od altra recinzione decorosa, sistemata in modo da rendere visibile la vegetazione interna dall'esterno.

Anche le aree fabbricabili non edificate, quando siano a confine con il suolo pubblico, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente Regolamento, dovranno essere recinte sui lati confinanti con il suolo pubblico, almeno con solida rete metallica, tesa su paletti di ferro, della altezza minima di m. 1,20, infissi su solidi muretti intonacati e coloriti della altezza non inferiore a cm. 90 dal piano marciapiede, qualora il terreno da recingere sia più alto della quota del marciapiede.

Le aree dovranno essere tenute sgombre da ogni deposito di materiali, di provviste o di altro, in perfetto ordine e pulizia, ben sistemate, possibilmente alberate o coltivate a giardino od orto o seminate a prato.

In genere le aree scoperte ad eccezione dei cortili di superficie inferiore a mq. 100, che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.

I giardini, i cortili, gli orti, le aiuole, etc. dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno od impaludamento.

Art. 107 **Strade**

A) Strade private:

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata con lo scopo di collegare proprietà ed edifici esistenti con strade pubbliche di cui al punto 9 dell'art. 2, al di fuori delle zone di sviluppo degli abitati, devono richiedere al Sindaco l'autorizzazione, la quale, ferma restando la documentazione di cui al punto E dell'art. 7, potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente si sia assunto i seguenti obblighi:

- a) di provvedere a sua completa spesa, alla costruzione della strada, alla sua manutenzione e nettezza, alla sua illuminazione notturna in corrispondenza dei fabbricati esistenti nei modi e con l'orario stabilito per le strade pubbliche, allo scolo delle acque meteoriche e di quelle luride;
- b) all'osservanza di tutte le condizioni imposte dal presente Regolamento e di quelle che in ogni singolo caso, l'Autorità comunale riterrà opportuno adottare;
- c) di esonerare il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti a cose e persone nell'esercizio del transito;
- d) di riconoscere al Comune la facoltà, senza corrispettivo, di impiantarvi condutture dell'acqua potabile, fognature, linee elettriche, ecc.;
- e) di installare in corrispondenza dell'accesso alla strada pubblica, un cancello.

Le strade private inoltre, dovranno avere larghezza non inferiore a ml. 5, oltre a banchine laterali di larghezza non inferiore a ml. 050; fognature laterali per lo scolo delle acque meteoriche e fognature in cemento o gres per le eventuali acque luride.

Il Comune potrà chiedere, per ragioni di interesse pubblico, la concessione gratuita del suolo relativo alle opere stradali e di quelle di eventuale urbanizzazione, nel quale caso verranno a decadere gli oneri di cui al punto a).

Lungo le strade private non potranno essere rilasciate licenze edilizie oltre a quelle che siano consentite dalle norme di attuazione del piano urbanistico.

B) – Strade private destinate a diventare pubbliche a seguito di lottizzazioni nelle zone di sviluppo degli abitanti.

Quando uno o più privati intendono realizzare, in conformità delle previsioni urbanistiche di piani di lottizzazione autorizzati regolarmente opere di urbanizzazione primaria, oppure anche parziali attuazioni delle stesse, devono chiedere la relativa licenza ai sensi dell'art. 2, numero 8 al Sindaco, il quale potrà rilasciarla soltanto dopo che i richiedenti abbiano adempiuto alle disposizioni e agli obblighi della convenzione stipulata con il Comune ai sensi del 5.0 comma dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

La licenza potrà essere rilasciata solo dopo che il richiedente abbia regolarmente stipulato con il Comune la predetta convenzione con atto pubblico da trascrivere a spese del richiedente stesso, nel quale, il concessionario si assuma i seguenti altri oneri:

- a) l'obbligo di provvedere, a sue complete spese, alla costruzione completa delle opere di urbanizzazione primaria relative alle strade previste nella lottizzazione, oppure l'urbanizzazione di quelle strade per le quali ne chieda la parziale attuazione secondo lotti ben definiti; la loro sistemazione, manutenzione, nettezza e illuminazione notturna permanente, nei modi e con l'orario stabilito dal Comune per le strade pubbliche viciniori, fino alla cessione dell'opera al Comune nei termini della convenzione allegata alla lottizzazione.
- b) costituisce sulle strade la servitù di pubblico passaggio;
- c) si impegna ad osservare tutte le condizioni imposte di regolamenti e quelle che in ogni singolo caso l'Autorità comunale ritenga opportuno adottare, indipendentemente anche da clausole della convenzione disposta per la lottizzazione;
- d) esonera il Comune da ogni responsabilità per danno derivanti alle cose ed alle persone in conseguenza della costruzione ed uso delle strade da parte del pubblico;
- e) riconosce al Comune la facoltà di far chiudere con muro od altro, le strade medesime, quando non siano adempiute le obbligazioni stabilite nella licenza di costruzione o nella convenzione della lottizzazione, o quando l'interesse pubblico lo esiga, salvi in ogni caso i poteri di cui all'art. 55 della Legge 3.3.1934, n° 383, ed ogni responsabilità civile o penale;
- f) riconosce al Comune la facoltà, senza peraltro alcun corrispettivo di impiantare altre opere pubbliche, come condutture stradali della acqua potabile e di eseguire tutti i lavori necessari per le diramazioni occorrenti per la concessione agli stabili esistenti od a quelli di nuova costruzione, nonché la facoltà di staccare ed eventualmente rimuovere le condutture private già esistenti nella strada, qualora impediscano l'esecuzione dei lavori da parte del Comune.

Riconosce al Comune alcun impegno di classificare la strada come pubblica e di iscriverla nell'elenco delle strade comunali fino ai termini stabiliti per l'attuazione totale della lottizzazione, nè tantomeno l'obbligo di fornire d'acqua gli edifici, quando ciò non sia possibile per la loro quota altimetrica o

non sia stato diversamente stabilito nelle convenzioni dei rapporti della lottizzazione;

g) si impegna a cedere gratuitamente al Comune il suolo e le opere stradali ed i relativi servizi, anche prima dei termini a richiesta dell'Autorità comunale, qualora per ragioni di pubblica utilità od altro, essa ritenga opportuno di iscrivere la strada nell'elenco delle strade Comunali, provvedendo il Comune, da allora in poi, alla completa manutenzione ed a quant'altro necessario per il completo funzionamento della strada stessa.

In tal caso la strada dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione e perfettamente corrispondente alle norme riportate nella licenza ed agli obblighi assunti con la convenzione.

Il Comune potrà richiedere al concessionario un contributo, una tantum, a concorso delle spese che il Comune si assume per la manutenzione e l'esercizio della strada. Tale contributo non potrà superare l'ammontare delle spese di esercizio di un quinquennio, valutato ai costi vigenti alla data della richiesta di trasferimento.

Il passaggio di proprietà sarà perfezionato da un atto pubblico da trascriversi con le norme e le modalità di legge, le cui spese saranno interamente a carico del Comune.

Qualora a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale non sia stato ottemperato anche ad uno solo degli obblighi assunti con la convenzione ed in particolare, non venga provveduto alla regolare manutenzione ed illuminazione della strada ed al servizio dell'acqua potabile. Ove esso debba essere eseguito dal concessionario, il Comune assegnerà un congruo termine affinché possa esservi provveduto, trascorso il quale vi provvederà d'ufficio utilizzando la cauzione, salva la facoltà di recuperare la eventuale maggiore spesa che la cauzione non fosse stata sufficiente a coprire, da parte del concessionario della strada privata, in solido con tutti i frontisti e salva altresì la facoltà di richiedere la ricostruzione della cauzione, ai costi vigenti alla data di detta richiesta.

Il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori e le opere necessarie per la realizzazione della strada e delle altre opere: tuttavia potrà richiedere che essi siano eseguiti dal Comune. In tal caso egli dovrà versare nelle casse del Comune, anticipatamente, il presumibile importo necessario. L'eventuale residuo sarà restituito ad avvenuto collaudo dei lavori oppure, la maggior spesa sarà versata a parte o sottratta dalla cauzione per l'attuazione della lottizzazione.

Le strade private dovranno:

essere coordinate alla pubblica rete stradale esistente o a quella di altre adiacenti lottizzazioni, tenendo conto del futuro sviluppo della rete, secondo le previsioni generali del Piano urbanistico, dei piani particolareggiati o di lottizzazioni già approvati.

Tale coordinamento deve aver luogo per la direzione e l'altezza del piano stradale la fognatura, acquedotto ecc., i marciapiedi e le sovrastrutture.

Avere la larghezza conforme a quella prevista dal Piano urbanistico e delle sue norme o dei piani particolareggiati o di lottizzazione approvati. Detta larghezza, compresa quella dei marciapiedi non dovrà essere inferiore in ogni

caso a quella di cui all'art. 96, in relazione alle prescrizioni di zona o altre leggi, sempre che le due zone che vengono a formarsi lateralmente alla strada abbiano ciascuna una profondità non inferiore a quella prescritta dalle norme di zona o da quelle dell'art. 122 per le zone al di fuori degli sviluppi degli abitati.

Avere la carreggiata massicciata e pavimentata, fiancheggiata da marciapiedi pavimentati, con bordo esterno costituito da una lista o guida di pietra o cemento, lungo la quale, a ritesto con la ma massicciata, dovrà ricorrere la zanella che serve a guidare le acque ai relativi fognoli ed essere munita di fogna longitudinale di convogliamento centrale. Il tutto uniformato ai tipi e alle dimensioni adottati dal Comune, secondo le norme e prescrizioni e condizioni esistenti nel capitolato d'appalto per le opere stradali in vigore, nonché alle disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, il quale avrà la facoltà di vigilare i lavori e di dare quelle disposizioni che di volta in volta riterrà opportune.

In particolare le fogne dovranno:

- avere sezione ovoidale, circolare o mista e superficie secondo le speciali condizioni di luogo e di portata;
- essere costruite in calcestruzzo di cemento formato con Kg. 300 di cemento, mc. 0,800 di ghiaio e mc. 0,500 di sabbia, dello spessore minimo di cm. 15, con le pareti interne intonacate con malta di cemento, lisce ed impermeabili;
- avere la pendenza sufficiente per la facile e pronta eliminazione dei liquidi e materiali che ricevono;
- nei riadattamenti di fogne esistenti, ove non sia possibile soddisfare alle condizioni precedenti, si procurerà di far concavo il fondo, arrotondandolo coi piedritti e di ridurre a perfetta impermeabilità le pareti ed il fondo stesso.

I condotti di scarico delle acque nere o provenienti da impianti a depurazione biologica, saranno fatti con tubi di gres o di terra cotta verniciati internamente, o con altri materiali impermeabili idonei, del diametro interno minimo di cm. 15, posati sopra uno strato di calcestruzzo di almeno cm. 10 e ben rinfiancati con calcestruzzo di cemento.

Ogni caditoia stradale o anche su suolo privato su cui fanno capo i condotti, sarà provvista di un pozzetto ad intercettazione idraulica del tipo adottato dal Comune.

Per l'impianto di illuminazione il concessionario dovrà attenersi alle modalità esecutive che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale, caso per caso.

Il raccordo o innesto con la strada comunale idoneo e nel caso di innesti su strade statali, provinciali o comunali, il progetto relativo dovrà essere approvato dagli organi competenti.

La concessione data dal Comune per l'apertura al pubblico transito di una strada privata non costituisce impegno alcuno per la sua classificazione fra le strade pubbliche.

Le strade private, chiuse al pubblico transito, sono soggette alle norme generali e locali riguardanti la pulizia e l'igiene delle aree scoperte tra gli edifici.

Quando le strade private sono ammesse al pubblico transito, anche provvisorio, queste resteranno soggette alle norme di polizia stabilite dalle leggi ed ordinanze per le strade pubbliche.

A cura e spese del concessionario, la strada privata, sia essa aperta o chiusa al pubblico transito, dovrà essere dotata di targhe portanti la sua denominazione assegnata dal Comune con apposita deliberazione, nel rispetto delle norme vigenti in materia di toponomastica stradale e da una sottostante targa portante la iscrizione: "Strada privata".

Tutti gli edifici serviti o comunque prospettanti su strade private, sono soggetti al presente regolamento, in particolare per quanto riguarda le norme relative alle prescrizioni di zona, come se prospettassero su uno spazio pubblico.

Non sarà rilasciato il permesso di costruzione per gli edifici il cui accesso debba necessariamente avvenire dalla strada privata o di lottizzazione, qualora essa non sia stata eseguita almeno fino al termine del lotto sul quale dovrà attuarsi l'edificio, a meno che il richiedente non affidi al Comune la costruzione di queste opere di urbanizzazione primaria, da attuarsi tuttavia prima del rilascio della licenza di abitabilità dell'edificio.

Art. 108 **Lottizzazioni**

Chi intenda procedere a lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, qualora la zona sia prevista dal Piano urbanistico fra quelle di sviluppo degli abitati, oppure sia ammissibile ai sensi delle norme di attuazione dovrà richiedere preventiva autorizzazione al Comune ai sensi degli art. 2, 7 e 9, nel rispetto delle altre norme del presente regolamento, ed in particolare, di quelle dell'art. 107. L'autorizzazione potrà essere rilasciata nei limiti ed alle condizioni seguenti, subordinate alla convenzione di rapporti, da trasciversi nei registri immobiliari a cura del richiedente e con la quale sia prevista:

- 1) - la cessione gratuita entro termini prestabiliti dalle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 (art. 1, lettera b): a) strade residenziali; b) spazi di sosta o parcheggio; c) fognatura; d) rete idrica; e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; f) pubblica illuminazione; g) spazi di verde attrezzato), nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti del successivo n. 2;
- 2) - l'assunzione a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, la cui quota sarà determinata in proporzione all'entità e caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;
- 3) - i termini non superiori a 10 anni entro i quali deve essere ultimata la esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo;
- 4) - congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

E' tuttavia riservata la facoltà al Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765 di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone, a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Qualora i proprietari non aderiscano, il

Comune può procedere alla compilazione del piano d'ufficio e provvedere ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Il Piano urbanistico di lottizzazione sarà autorizzato con la relativa convenzione adottata con deliberazione consiliare da approvarsi nei modi e forme di Legge ed avrà efficacia, per rilasciare le relative licenze, soltanto dopo le approvazioni o nulla-osta superiori.

I progetti di lottizzazione dovranno rispettare tutte le caratteristiche e le previsioni del Piano urbanistico prevedendo gli spazi di cui agli art. 83, 84 e 85 nella misura corrispondente a quella prevista nelle zone interessate.

L'autorizzazione a lottizzare consente solamente:

- a)- alla vendita frazionata delle aree lottizzate secondo il frazionamento e con le modalità previste dal Piano di lottizzazione e della convenzione di rapporti;
- b) - alla costruzione (subordinata a licenza edilizia) delle strade e delle altre opere di urbanizzazione previste nel Piano;
- c) - alla sistemazione (subordinata a licenza edilizia) delle eventuali aree scoperte di interesse pubblico e collettivo.

L'autorizzazione a lottizzare non consente la costruzione degli edifici anche se previsti in un piano planovolumetrico, per i quali dovranno essere richieste le relative licenze edilizie ai sensi dell'art. 2. Il rilascio delle licenze edilizie nell'ambito dei singoli lotti è inoltre subordinato all'esistenza o all'impegno da parte del richiedente, della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti le aree da costruire.

CAPO VIII

DISOSIZIONI GENERALI E TRANSITORIE

Art. 109

Opere autorizzate alla data di entrata in vigore del regolamento

Le opere edilizie che prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento sono state regolarmente autorizzate, anche se ne risultino in contrasto, permangono valide purché i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della relativa licenza.

E' ammesso per le pratiche in istruttoria richiedere l'applicazione delle nuove disposizioni introdotte a seguito delle modifiche al presente regolamento.

Art. 110

Manutenzione – Riparazione – Trasformazione Ricostruzione di edifici esistenti

Negli edifici esistenti che non rispondono alle norme del presente regolamento, fatta salva l'eccezione di cui al primo comma dell'art. 109 oppure negli edifici che pur rispondendovi, sono malsani e fatiscenti oppure soggetti a demolizione, secondo le previsioni del Piano urbanistico, è vietato eseguire quei lavori di grande manutenzione, riparazione o trasformazione che non rendono

ammissibile l'edificio stesso alle previsioni del Piano ed alle norme del presente regolamento.

La ricostruzione di edifici, per qualsiasi causa demoliti o distrutti parzialmente o totalmente, dovrà essere eseguita in piena conformità delle presenti norme regolamentari.

Art. 111 **E s p r o p r i**

I vincoli posti dal Piano urbanistico hanno carattere programmatico e potranno essere indennizzati al momento dell'esproprio, secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Gli espropri potranno intervenire in conseguenza dell'attuazione dei Piani particolareggiati oppure per accordi bonari fra Amministrazione ed interessati, oppure anche in conseguenza dell'attuazione dei piani di lottizzazioni, per accordi fra le parti, in dipendenza delle cessioni di cui al 5° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Per gli immobili che in conseguenza dell'entrata in vigore del Piano urbanistico siano soggetti ad esproprio oppure a demolizione totale o parziale, il loro valore, ai fini dell'esproprio stesso, sarà determinato riferendosi alle condizioni e valori dell'immobile alla data di entrata in vigore del Piano urbanistico.

Restano salvi i diritti degli espropriati od espropriandi di richiedere gli indennizzi di vincolo secondo le disposizioni delle leggi vigenti.

Tutte le migliorie, gli ornamenti, i restauri, gli ampliamenti o sopraelevazioni attuate negli edifici dopo l'entrata in vigore del Piano urbanistico, anche se debitamente autorizzati, in eccezione ai disposti del 1° comma dell'art.110, non verranno valutate in caso d'esproprio, salve le spese di riparazione o di manutenzione ordinaria.

Art. 112 **Osservanza di altre norme o disposizioni vigenti**

Le norme del presente Regolamento che sostituisce il vigente Regolamento edilizio non esimono dall'osservanza di altre norme di legge o regolamenti vigenti.

Art. 113 **S a n z i o n i**

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene si applica:

- a) l'ammenda fino a € 516,46 per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32 primo comma della Legge 17.8.1942 n. 1150:

- b) l'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a 1.032,91 nel caso di inizio lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto del 1° comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione e in contrasto con queste, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Le disposizioni di cui sopra trovano applicazione anche in caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le sanzioni di cui all'art. 32 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e dei commi precedenti del presente articolo, le opere iniziate senza la licenza od in contrasto con la stessa, ovvero, iniziate sulla base di licenza successivamente annullata, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, nè di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti pubblici.

Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati dal Piano urbanistico o dalle norme di attuazione, fermi i disposti dell'art.15 della Legge 6 agosto 1967, n. 765.

La licenza edilizia non può avere validità superiore ad un anno e qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato che volesse attuarli, dovrà presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo della licenza stessa.

Il committente titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore, sono responsabili di ogni inosservanza sia delle norme generali di legge o di regolamento, sia delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Fermi restando i disposti dell'art. 6 della Legge 6.8.1967, n. 765 al pagamento delle spese previste dal penultimo comma del predetto articolo, sono solidalmente obbligati il committente ed il progettista delle opere.

Per quanto concerne le violazioni al presente Regolamento che non trovano riferimento nei disposti della legge 17.08.1942 n° 1150 modificata ed integrata dalla Legge 06.08.1967 n° 765, si applica una sanzione amministrativa consistente nel pagamento di una somma non inferiore a € 5,16 e non superiore a € 103,29 in conformità delle norme contenute nell'art. 106 del T. U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n° 383 e successive modificazioni, per l'applicazione di tale sanzione amministrativa si osserveranno le disposizioni della Legge 03.05.1967 n° 317.

Art. 114

Ristrutturazioni edilizie e adeguamenti igienico-sanitari

Sono interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi

comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

Rientrano nella ristrutturazione edilizia:

1. le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali idonei in conformità ai disposti dell'art. 34 comma 10, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
2. la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
3. le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono considerati volumi secondari:

- manufatti che abbiano caratteristiche pertinenziali rispetto ad un fabbricato principale di civile abitazione indipendentemente dalle dimensioni planivolumetriche (esempio ripostigli, lavanderie, forni, garage, ecc.);
- manufatti che abbiano caratteristiche pertinenziali rispetto ad un fabbricato principale destinato ad attività produttive indipendentemente dalle dimensioni planivolumetriche (esempio depositi e/o magazzini di pertinenza di fabbricati dove viene svolta un attività lavorativa.);
- manufatti che abbiano dimensioni inferiori o caratteristiche costruttive tali da risultare accessori rispetto ad un fabbricato principale indipendentemente dalla destinazione;

Sono considerate addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, purché non si configurino come nuovi organismi edilizi:

- locali scantinati;
- locali sottotetto;
- autorimesse di pertinenza di fabbricati residenziali all'interno dei centri abitati;
- adeguamenti alla normativa igienico sanitaria;
- limitati interventi per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- realizzazione di pertinenze ai sensi dell'art. 115 del R.E. e locali tecnici non volumetrici ai sensi dell'art. 91;
- realizzazione di portici e/o verande di pertinenza di fabbricati;
- ampliamenti "una tantum" di cui all'art. 5 comma 3 della L.R. 64/95 e successive modifiche;

- ampliamenti volumetrici funzionali ad un organismo edilizio esistente che non determinino la costituzione di un nuovo organismo edilizio, nel rispetto delle NTA;

Art. 114 bis **Sostituzione edilizia**

Sono interventi di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. 115 **Pertinenze**

Sono considerate pertinenze di un fabbricato principale ad uso residenziale e pertanto non computabili ai fini volumetrici e di superficie coperta, i seguenti manufatti:

- a) Forni a legna o barbecue, in muratura o prefabbricati, di superficie coperta massima, comprensivo di porticato, tettoia di protezione, o legnaia di mq. 9,00 e con altezza massima in gronda di m. 2,50 con rispetto della distanza dai confini di almeno ml 2,00;
- b) Locali per alloggio caldaia o impianti tecnologici, centraline, ecc, di superficie utile non superiore a mq. 5,00 nel rispetto del limite massimo di 15 mc;
- c) Autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti o di progetto realizzate all'interno dei centri abitati. I locali realizzati con la presente normativa non potranno essere trasformati e restano legati da vincolo pertinenziale nei confronti del fabbricato principale. Il locale deve avere le seguenti caratteristiche:
 - Superficie coperta massima di mq 20;
 - Il piano di calpestio impostato a non più di 20 cm dal piano di campagna con possibilità di realizzazione di locali interrati;
 - Altezza in gronda massima 250
 - Per la realizzazione di tali locali la proprietà dovrà fornire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno a non modificare la destinazione d'uso e a non alienare gli stessi separatamente dal fabbricato principale;

La costruzione dei manufatti suddetti dovrà armonizzarsi con il contesto edificato circostante e per la loro realizzazione è vietato l'uso di lastre di lamiera o di plastica sia per le parti strutturali che di finitura.

I manufatti di cui sopra qualora abbiano una dimensione inferiore a mq 15 di superficie coperta e rispettino i parametri di cui alle NTA vigenti non vengono conteggiati ai fini delle distanze. Resta fisso il rispetto della distanza minima di 1,50 mt., dal confine salvo se diversamente indicato, e il rispetto minimo di 5 mt dalle pareti finestrate dei fabbricati ad uso abitativo confinanti.

I manufatti che alla data di entrata in vigore delle presenti norme risultano eseguiti con strutture precarie e con l'uso dei materiali suddetti, entro dodici mesi dalla stessa data, devono essere ristrutturati per essere uniformati alle caratteristiche di finitura sopra indicate per le varie pertinenze.

In alternativa alla ristrutturazione è possibile mimetizzare il manufatto precario non conforme alla presente norma, mediante cortina arborea o vegetazione rampicante affinché non risulti visibile il materiale strutturale o di finitura non confacente da qualunque punto di piazze o vie pubbliche.

I manufatti di cui sopra possono essere realizzati in deroga agli indici di IF e RC per tutte le unità immobiliari di civile abitazione che ne sono sprovviste e comunque nei limiti dimensionali massimi suddetti. Nelle zone A o ad esse assimilate, se ammesso dalle NTA, i manufatti suddetti dovranno essere realizzati con tipologia e materiali di finitura nel rispetto delle prescrizioni impartite dall'ufficio edilizia privata; nelle zone F e nelle aree soggette ad esproprio i cui termini di validità non sono ancora decaduti, per la realizzazione dei manufatti, la proprietà dovrà fornire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per non esigere un maggiore indennizzo in caso di esproprio dell'area dovuto all'esecuzione delle opere e con impegno alla rimozione delle stesse a propria cura e spese.

E' ammessa la realizzazione, di pertinenza a fabbricati esistenti o di progetto, di Pergolati o gazebi, costituiti da struttura verticale in muratura, legno o ferro e struttura di copertura con sistema ombreggiante costituito da cannicciati o piante rampicanti. In alternativa è ammessa la copertura con tendaggi o lastre di polycarbonato purché mimetizzate con i suddetti materiali naturali. Tali manufatti possono essere realizzati Nel rispetto dei seguenti parametri:

- La superficie coperta massima di mq. 36,00;
- Altezza media di m. 2,50;
- Rispetto della distanza dai confini di almeno m. 1,50 ai montanti.

E' ammessa la realizzazione di ricoveri temporanei per cavalli, e/o animali da cortile (30 avicoli e 10 conigli riproduttori) nel rispetto delle normative vigenti in materia di Igiene. Tali manufatti devono avere le seguenti caratteristiche:

- dimensione massima di 15 mq. e altezza massima in gronda di 3 ml.;
- realizzati esclusivamente con struttura di legno, con forma regolare e copertura a capanna;
- il legno dovrà rimanere a colorazione naturale o mordenzata, lavabile il tavolato deve necessariamente essere posto a doghe orizzontali;

- devono essere semplicemente appoggiati a terra su opere di ancoraggio che non comportino alcuna modificazione allo stato dei luoghi, nel caso in cui gli animali siano tenuti a stabulazione libera. Nel caso di stabulazione fissa il pavimento dovrà essere lavabile e disinfettabile con una leggera pendenza verso una canaletta di scolo raccordata ad un pozzetto a tenuta.
- devono essere ubicati su lotti di terreno con dimensione minima di 1000 mq posti fuori dai centri abitati come delimitati dal D.lgs 285/92 e successive modificazioni.
- Per la realizzazione di tali ripari la proprietà dovrà fornire un atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con impegno alla rimozione dello stesso a propria cura e spesa qualora venisse meno l'esigenza del ricovero nonché al ripristino dello stato dei luoghi anche a seguito di eventuali danni ambientali causati dall'animale.
- Per le realizzazioni di detti manufatti temporanei si deroga da quanto previsto dal regolamento Comunale d'Igiene.

Art. 116 Manufatti Temporanei o Stagionali

E' consentita la realizzazione, in deroga agli indici di edificabilità e superficie coperta, di manufatti temporanei e/o stagionali, definendo gli stessi, quali opere atte a far fronte alle esigenze temporanee di attività esistenti di tipo industriale, artigianale, commerciale, turistico.

I manufatti suddetti devono avere le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

facile montaggio e smontaggio; ancoraggio della struttura al terreno mediante blocchi prefabbricati facilmente amovibili oppure imbullonati direttamente ad eventuale pavimentazione esistente; struttura portante in metallo o legno, facilmente smontabile; tamponature perimetrali e copertura in lastre autoportanti o teloni impermeabili o strutture a vetro. Tali strutture, qualora chiudibili e/o chiuse, dovranno rispettare gli stessi criteri (altezza, cubatura, aeroilluminazione naturale, presenza di vie d'uscita, ecc.) utilizzati per le costruzioni ordinarie.

Per la realizzazione dovrà essere comprovata la necessità, da documentare con apposita relazione che tra l'altro quantifichi la superficie strettamente necessaria e correlata allo svolgimento dell'attività principale.

I manufatti possono essere posti in essere per i seguenti periodi massimi:

- per attività commerciale, turistica: massimo mesi 9
- per attività industriale, artigianale: massimo mesi 18

L'istanza dovrà essere corredata di tutta la documentazione prevista per la DIA.

I manufatti potranno avere una superficie coperta pari al 50% della superficie utile dell'attività cui sono correlati.

Nella realizzazione dei manufatti dovranno essere rispettate le distanze da confini, dai fabbricati nonché l'altezza massima prevista per la zona.

La realizzazione dei manufatti dovrà avvenire su area di pertinenza dell'attività ed eseguiti con caratteristiche confacenti con lo stato dei luoghi nel rispetto dei valori storico – ambientali e paesaggistici.

Per la realizzazione dovrà essere versato un contributo pari a 1/20 delle tariffe per la nuova edificazione per Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, per anno o frazione di anno.

A garanzia dovrà essere presentata una polizza fidejussoria per un importo pari al 15% del costo dell'opera da documentare mediante computo metrico estimativo, maggiorata di € 1.032,91 per opere fino a 50 mq.; di € 2.582,28 per opere da 51 a 100 mq.; di € 5.164,57 per opere oltre 100 mq.; lo smontaggio ed il ripristino dell'area dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di scadenza dell'Autorizzazione, oltre tale data verrà effettuato lo smontaggio ed il ripristino d'Ufficio con escussione della Polizza.

Dal contributo e dalla presentazione della Polizza fidejussoria, rimangono escluse le opere e manufatti posti in essere per lo svolgimento di sagre, fiere, feste paesane, in considerazione della finalità sociale dell'Associazione o Ente che propone l'organizzazione delle manifestazioni medesime. Tali strutture temporanee da realizzarsi in deroga allo strumento urbanistico, ma comunque conformi ai requisiti minimi d'igiene e sicurezza, potranno essere realizzate in quantità idonea al corretto svolgimento della manifestazione e comunque per una durata massima di 9 mesi.

E' ammessa la copertura stagionale per la durata massima di 6 mesi mediante palloni pressostatici di impianti sportivi esistenti ed è soggetta a DIA. La possibilità di installare tali strutture è subordinata alla stipula di apposita fideiussione, dell'importo da stabilire nei modi e nei termini di cui ai commi precedenti.

Potranno essere rilasciati ulteriori permessi, qualora sia trascorso un periodo almeno pari al periodo precedentemente concesso.

La nuova richiesta, se non vengono apportate modifiche, potrà essere concessa direttamente previa presentazione da parte del proprietario o chi ne ha titolo di idonea autocertificazione, controfirmata da tecnico abilitato in cui sono indicati:

- La ditta, il luogo e la natura del manufatto;
- I termini di durata del permesso;
- Il quantitativo di oneri da versare;
- Gli estremi della fideiussione stipulata a garanzia della rimozione dei manufatti;
- Gli estremi della DIA del precedente permesso a cui si può far riferimento per la verifica degli estratti, relazioni e elaborati grafici.

All'autocertificazione devono essere allegati:

- i bollettini di pagamento degli oneri;
- copia della fideiussione assicurativa o bancaria stipulata a garanzia;

- bollettino di pagamento dei diritti di segreteria per la DIA;

Art. 117 **Destinazione d'uso**

Per destinazione d'uso di un edificio, di un'opera, di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera, l'area soddisfano e devono soddisfare.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata per tutte le procedure di intervento.

Art. 118 **Cambiamento di destinazione d'uso**

Il cambiamento di destinazione d'uso, per i fabbricati esistenti o aree, anche se non prevede opere murarie, è considerato trasformazione urbanistica del territorio e come tale è soggetto a concessione, autorizzazione edilizia o D.I.A.

Il cambiamento di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse dalla normativa urbanistica.

Nel caso di insediamento di attività promiscue tra loro complementari, si tiene conto, ai fini della destinazione d'uso degli immobili, dell'attività prevalente sempre che questa, in relazione alla destinazione ammessa dallo strumento urbanistico, non risulti in contrasto con norme di carattere igienico sanitario e di sicurezza.

Ai fini dell'applicazione delle NTA del PdF per negozi è da intendersi anche l'attività commerciale con annessa attività artigiana di lavorazione di prodotti o per prestazione di servizi. Tale attività non deve risultare in contrasto con norme igienico sanitarie di sicurezza.

Art. 119

Quando il rilascio di concessioni edilizie e/o autorizzazioni edilizie o DIA preveda l'interessamento di aree pubbliche per le quali è prevista la cessione gratuita al patrimonio comunale di aree a standards o per la creazione o adeguamento di viabilità, dovrà essere sottoscritto dal concessionario atto d'obbligo registrato e trascritto con il quale lo stesso si impegna a cedere gratuitamente la porzione di area per le motivazioni suddette, accollandosi i relativi oneri per la redazione dei frazionamenti catastali e per l'atto di trasferimento la cui disponibilità alla stipula dovrà essere comunicata dal concessionario all'Amministrazione Comunale entro la data di ultimazione dei lavori con impegno dello stesso a stipulare l'atto definitivo entro 30 gg. dalla semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'atto d'obbligo dovrà contenere anche la immediata concessione del proprietario affinché l'Amministrazione Comunale possa entrare in possesso dell'area a far data dal provvedimento autorizzativo.

Art. 120
Gas nocivi

Gli accorgimenti tecnici atti ad eliminare o ridurre i rischi per la salute derivanti dai gas radioattivi naturali (es. radon), impongono la creazione di scantinati e vespai ben areati e ventilati, mentre per i gas combustibili d'uso civile, vale il riferimento alle norme UNI-CIG.

Art. 121
Requisiti acustici passivi

L'ottimizzazione del microclima abitativo deve tener conto, ai fini del miglioramento del clima acustico, delle indicazioni fornite dal DM 5/07/75 e dal DPCM 3/12/97, da applicarsi, per quanto possibile, anche nella straordinaria manutenzione impiantistica ed edile (es. rifacimento colonne di scarichi, pavimenti, ecc.).

Art. 122
Tolleranze di costruzione.

Se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti salvi i diritti di terzi, non sono da considerare difformità al progetto approvato le differenze verificatesi in corso di costruzione che, relativamente alle singole dimensioni geometriche dell'edificio non eccedono i seguenti parametri:

- a) per misure inferiori o uguali a mt. 51,00%
- b) oltre alle tolleranze di cui al p. a) per le misure comprese tra 5 e 15 mt 0,50%
- c) oltre alle tolleranze di cui al p. a) e b) per le misure superiori a mt.15..... 0,20%

Le tolleranze suddette non sono applicabili ai fini del rispetto delle altezze minime dei locali, per cui valgono le disposizioni di cui alla normativa igienico sanitaria e del Regolamento d'Igiene, e ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.

Art. 123
Dimensione minime alloggi

Ad esclusione delle zone A, Cs, SD e V già normate dalle NTA, la dimensione minima degli alloggi, nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni di fabbricati esistenti, deve essere pari a 55 mq di superficie utile.

Nel caso di costruzione di edificio singolo con tipologia a villa o villino, per aspetti estetici, l'ufficio edilizia privata può richiedere che la superficie utile minima dell'unità venga sviluppata preferibilmente su un piano.

Nel caso di interventi edilizi per la realizzazione di più unità abitative è ammessa, fermo restando la dimensione minima sopra riportata, la realizzazione di una unità con dimensione inferiori e comunque con un minimo di 45 mq ogni multiplo di 5 unità, (fino a 5 unità dimensione minima degli alloggi 55 mq - nessuna deroga-, da 6 a 10 unità dimensione minima degli alloggi 55 con possibilità di una unità in deroga con superficie minima di 45 mq, da 11 a 15 unità dimensione minima degli alloggi 55 con possibilità di due unità in deroga con superficie minima di 45 mq, ecc...). Tale deroga non si applica nel caso di interventi edilizi con più unità abitative con tipologia a villa villino.

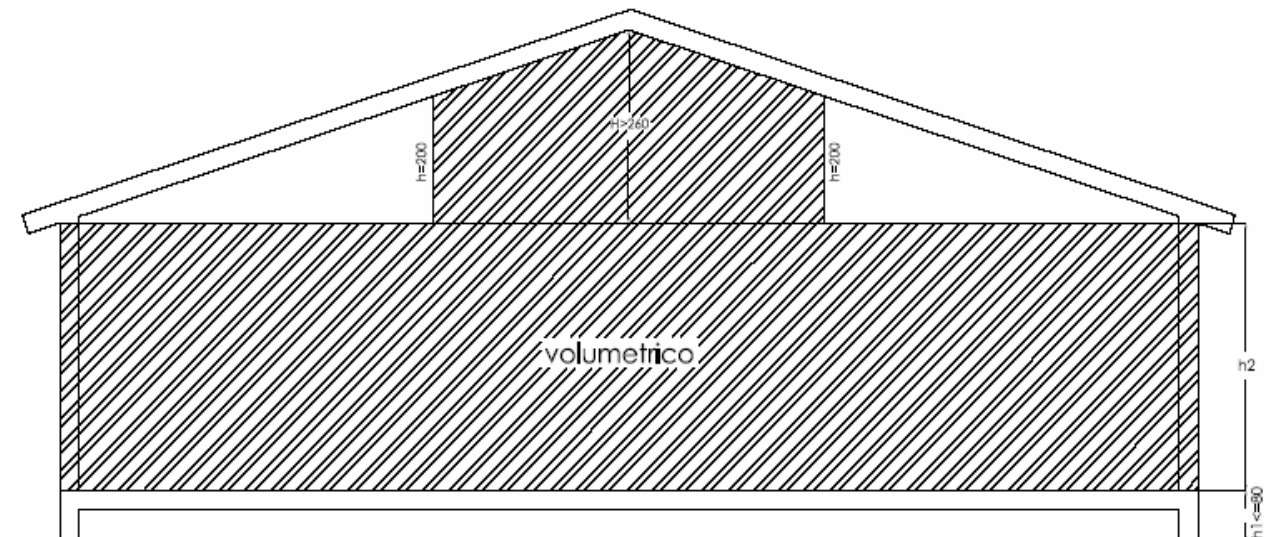
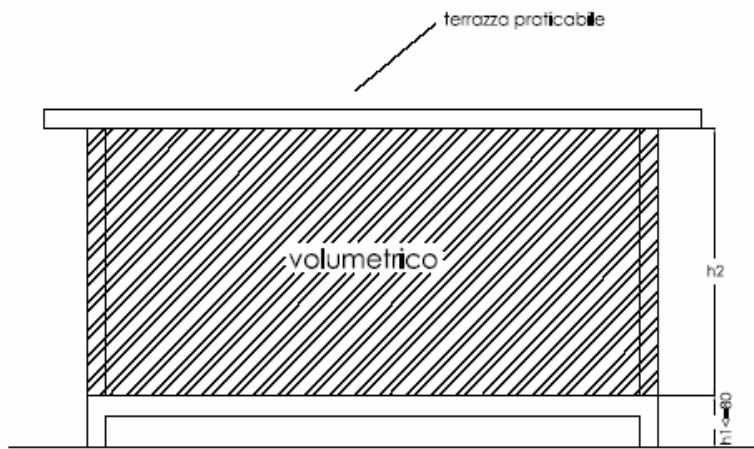
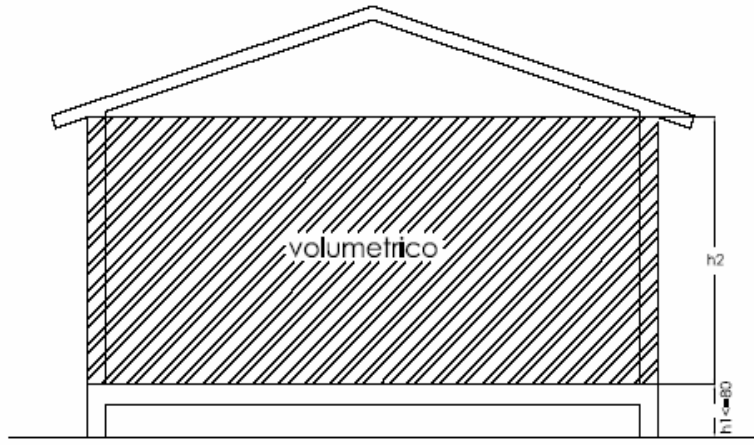
Ai fini dell'applicazione della presente norma si intende per superficie utile la superficie effettivamente calpestabile, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e finestre e scale. Restano escluse dal conteggio della superficie utile le eventuali superfici accessorie prodotte da cantine, mansarde o pertinenze quali forno, tettoie portici e ripostigli.

Nel caso ristrutturazioni edilizie e ampliamenti conformi alle NTA vigenti, di fabbricati con destinazione residenziale preesistenti alla data di entrata in vigore della presente norma, è ammessa la realizzazione di una unica unità immobiliare derivata in deroga alla superficie minime sopra riportate ma conforme alle disposizioni del DM 5 luglio 1975. La superficie utile dell'unità originaria non deve comunque risultare inferiore al minimo di 55 mq.

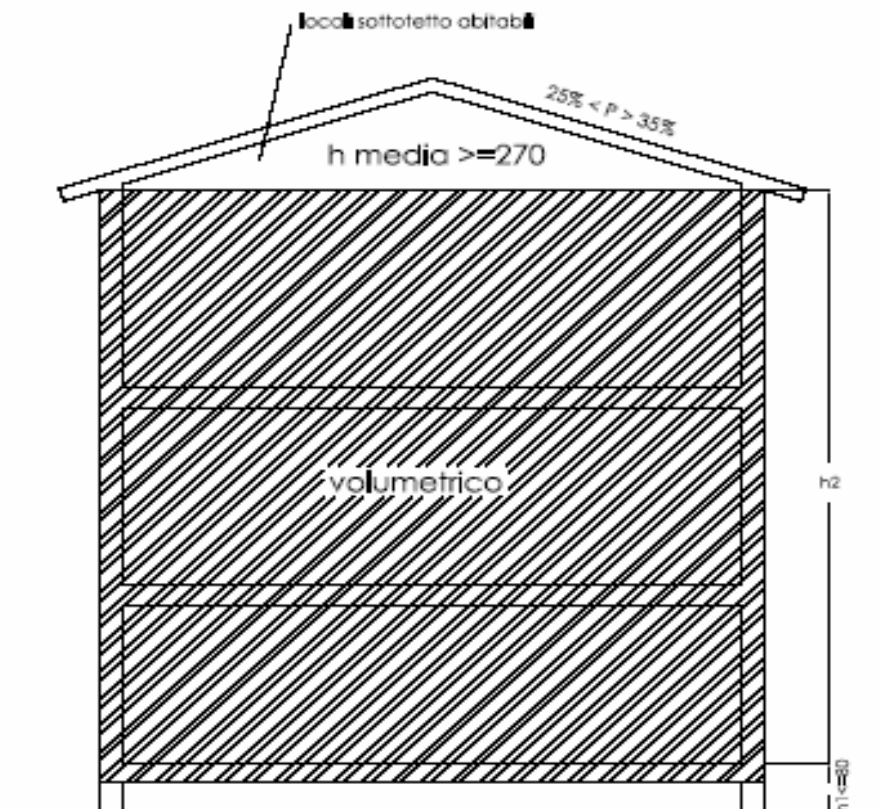
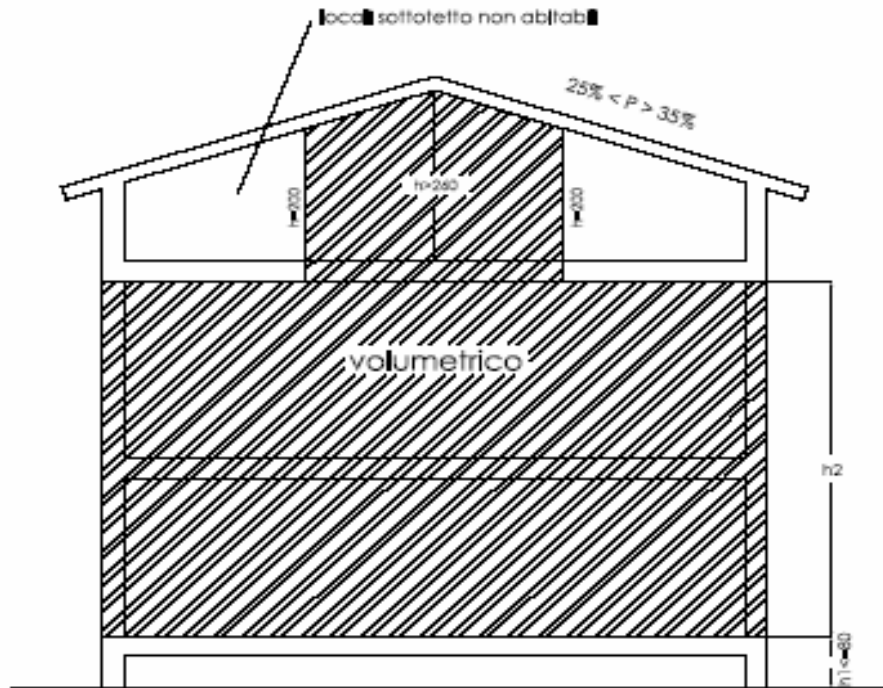
La presente norma non si applica alle istanze già presentate alla data di entrata in vigore della norma stessa.

ALLEGATI

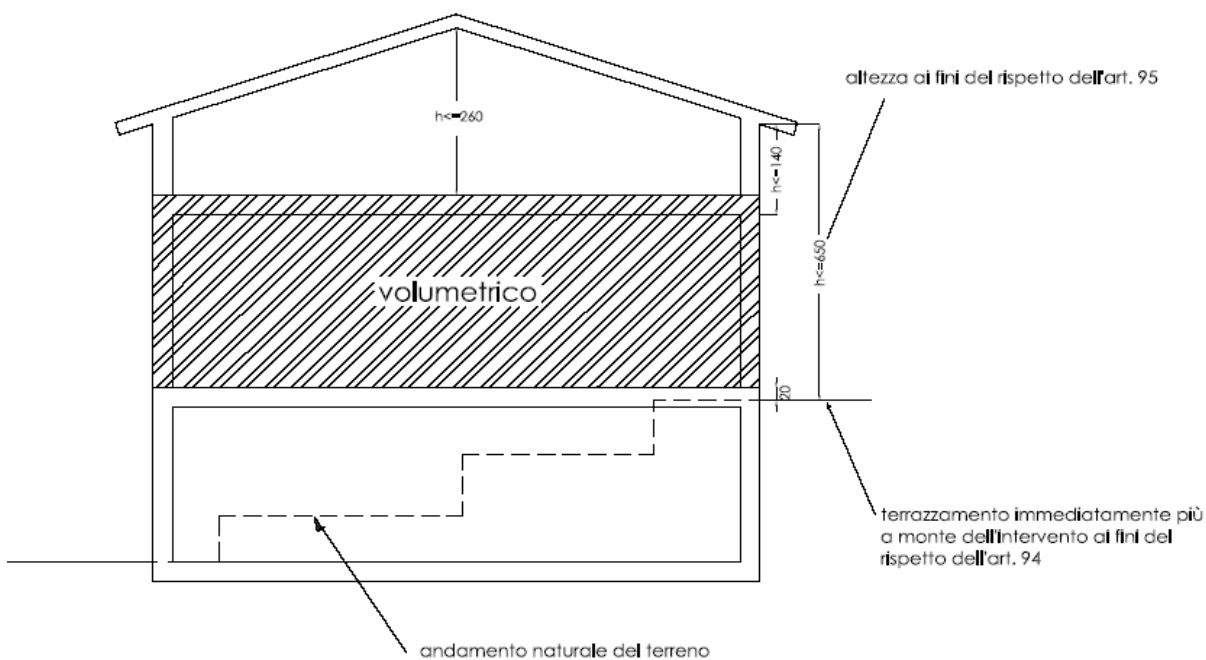
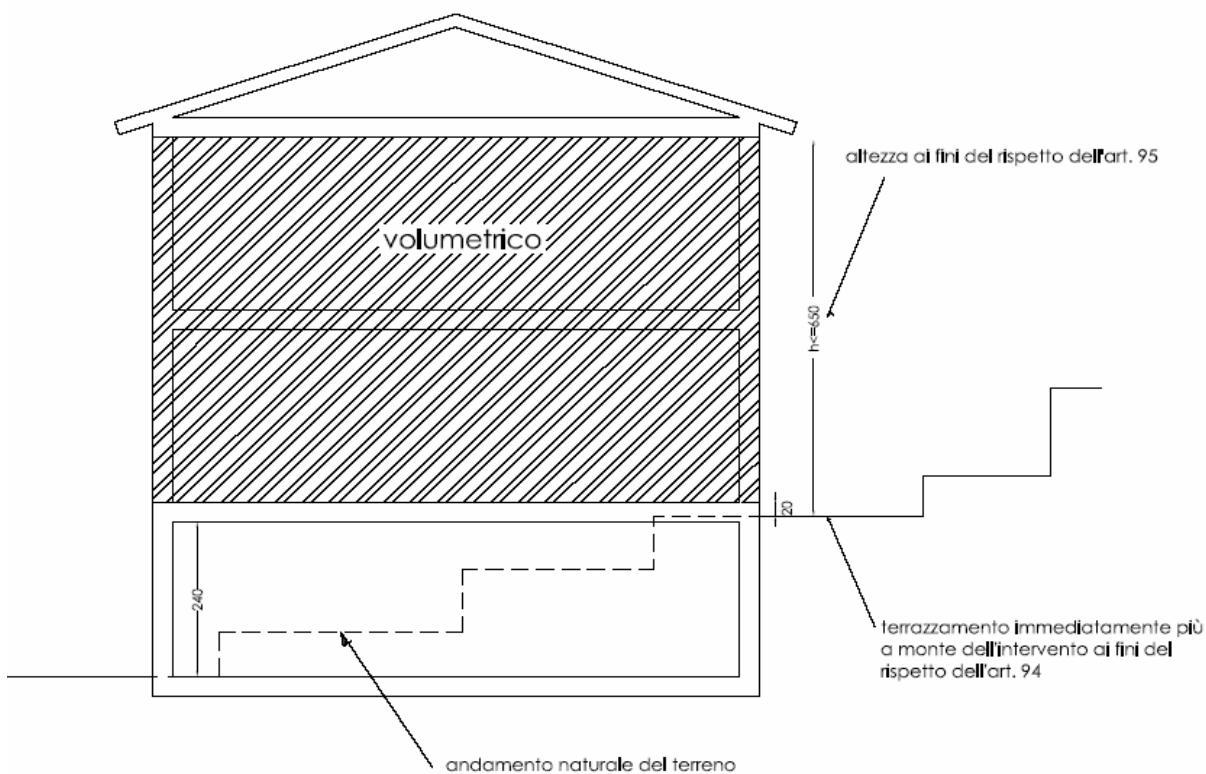
SCHEMA CALCOLO VOLUMI



SCHEMA CALCOLO VOLUMI



SCHEMA CALCOLO ALTEZZE ZONA TERRAZZATA



SCHEMA ABBAINO

