

P A R T E I

CAPITOLO I

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Art. 1

Opere soggette a concessione di edificare ed autorizzazione

(1) Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della L 28.1.1977 n. 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa sono soggetti a semplice autorizzazione.

Art. 2

Domanda di concessione di edificare

(1) La domanda di concessione deve essere diretta al Sindaco e comprendere:

- la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede la concessione;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista;
- l'eventuale richiesta di convenzionamento.

(2) Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

(3) La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono.

Art. 3

Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione di edificare

(1) A corredo della domanda di concessione di edificare per tutte le costruzioni da eseguire, ampliare, modificare o demolire devono essere prodotti i seguenti elaborati:

a) Relazione nella quale devono essere precisati:

- l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera in progetto;
- gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e l'area del terreno da asservire;
- le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;
- le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;
- la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;
- i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei riguardi del complesso terreno-opera di fondazione ai sensi della L 24.2.1974 N. 64;
- i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del DM 21.1.1981 (art. A3 delle norme tecniche ad esso allegate).

b) Certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio tecnico erariale ed estratto di mappa ove sia riportata l'esatta superficie da asservire.

c) Provvedimenti abilitativi previsti dalla vigente normativa.

d) Stralcio delle previsioni di PRG relativo alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade dell'orientamento e del perimetro del lotto interessato.

e) Relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) e una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dagli art. 9 e 17 della L 30.4.1976 N. 373 e successive modificazioni.

f) Progetto formato almeno dai seguenti elaborati:

- documentazione fotografica della località in formato non minore di cm 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;

- planimetria generale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 m a partire dall'opera progettata, comprendente: l'indicazione in rosso dell'opera, l'indicazione in verde dell'area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali dei terreni interessati e di quelli confinanti nonché l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso e delle eventuali alberature esistenti;

- planimetria quotata in scala 1:200 del lotto contenente: l'individuazione delle volumetrie esistenti, indicando quelle da mantenere anche parzialmente e quelle da demolire, l'esatto ingombro e l'orientamento dell'opera in progetto, la distanza dai confini di proprietà, le larghezze delle strade adiacenti, gli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato, tutti gli edifici circostanti con l'indicazione esatta della loro altezza, i nomi dei proprietari confinanti; inoltre devono essere indicate le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro dell'opera progettata ("punto fisso");

- tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1:100;

- particolari di prospetto , in scala non inferiore 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;

- schema degli impianti: idrico-sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento.

(2) In particolare, per gli edifici, devono essere presentati tutti i prospetti, le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto), la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici, almeno una sezione verticale con le quote riferite al “punto fisso”, indicato nella planimetria in scala 1:200, che tagli l’edificio, secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una estensione di almeno 20 m a monte e 20 m a valle.

(3) Sulle sezioni e sulla pianta del piano terreno essere indicati esplicitamente sia il “punto fisso” che le quote del terreno prima e dopo la sistemazione progettata, con particolare riguardo a quelle corrispondenti al perimetro dell’edificio.

(4) Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere esattamente indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in nero e le progettate in rosso).

(5) Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell’edificio. In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

(6) Nei progetti di restauro, modifica od ampliamento devono essere indicate in nero le opere esistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.

(7) Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in almeno tre copie, di cui una in bollo e redatti e firmati da un professionista autorizzato ai sensi delle leggi vigenti.

(8) Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21 x 29.7 e riunite in fascicolo.

Integrazioni

L'art. 3 vigente Regolamento Edilizio è così integrato:

Tenuto conto della finalità principale del PRG (e della disciplina paesistica) di garantire una riqualificazione architettonica dell'insediamento sul territorio di Sassello (con particolare riferimento ai nuclei antichi, alle residenze di villa, agli edifici rurali isolati e loro annessi e agli aggregati agricoli di presidio del territorio), si rende necessario che gli elaborati di progetto per gli interventi di recupero (relativi ai sopra elencati immobili) siano definiti in modo tale da consentire di apprezzare le soluzioni di dettaglio proposte in rapporto ai caratteri preesistenti dei fabbricati.

Per garantire l'univocità nella lettura dei progetti, indipendentemente dalla zona in cui vengono proposti, i progetti stessi vanno presentati in modo tale che su un'unica tavola (formato UNI) siano disegnate tutte le piante e su unica tavola (formato UNI) siano rappresentati tutti i prospetti in modo da renderle immediatamente raffrontabili. Unica eccezione può essere data dalle dimensioni eccezionali dell'oggetto d'intervento.

Particolare attenzione va posta nei documenti di rilievo dello stato di fatto che dovranno consentire una completa conoscenza del manufatto e dei suoi elementi di valore per poterlo trasformare valorizzandone le caratteristiche originarie.

1. Per tutte le categorie d'intervento sull'esistente (cfr. art. 31 legge 457/78), escluse le sole opere interne o di manutenzione ordinaria, sono prescritti i seguenti elaborati di rilievo dello stato di fatto:

- rilievo stratigrafico del fabbricato in scala 1:100 o 1:50 a seconda della complessità dei particolari da rappresentare (piante ai vari livelli compresa la copertura);
- rilievo delle facciate e dei fronti interni nella stessa scala;
- sezioni longitudinali e trasversali nella stessa scala;
- documentazione fotografica con indicazione dei punti di ripresa segnati sulla pianta di rilievo.

La documentazione fotografica dovrà essere esaustiva circa la comprensione dei rapporti tra l'edificio e il contesto.

Si potrà derogare a tale norma nel caso di intervento di restauro sulle facciate qualora venga prodotta adeguata documentazione fotografica e

relazione tecnica che dimostri, partendo dall'analisi dei materiali e dei colori nonché delle tecniche impiegate, la totale identità tra le decorazioni di facciata esistenti ed il restauro previsto.

Nel caso di ristrutturazione edilizia con aumento di volume e/o comunque modifica dell'involucro esterno, dovrà essere aggiunto agli elaborati sopra indicati:

- rilievo topografico del suolo in scala minima 1:500 con adeguata densità di "punti battuti" per un intorno adeguato e comunque per un raggio non inferiore a m 50 dall'edificio oggetto d'intervento;

2. Per gli interventi di restauro (salvo la possibilità di deroga sopra citata) e ristrutturazione edilizia sono prescritti inoltre i seguenti elaborati:

- Rilievo delle tipologie strutturate (murature, elementi voltati, solai lignei o altro) in scala 1:100 o 1:50.

- Rilievo delle finiture e delle decorazioni esterne e interne originarie con indicazione dei rivestimenti, degli infissi, delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie e stipiti.

-Analisi tipologica relativa ai corpi di fabbrica che compongono il nucleo con indicazione degli elementi che lo definiscono, analisi degli elementi spurii (superfettazione ed affettazioni) dei quali si dovrà prevedere l'eliminazione ovvero la ricomposizione e analisi degli elementi di contrasto.

I documenti di rilievo dello stato di fatto (piante, sezioni, documentazione fotografica, ecc.) dovranno essere firmati da un professionista abilitato che sarà responsabile della veridicità delle quote e delle misure e di quanto altro è oggetto del rilevamento.

3. Per gli interventi di restauro o di risanamento conservativo e, comunque, per le operazioni sui fabbricati di valore storico e/o ambientale, individuati nella tav. 2 è inoltre prescritta (oltre gli elaborati precedentemente elencati):

- l'analisi storica dei manufatti (in base a documentazioni di archivio o planimetrie storiche) ed una documentazione fotografica completa.

Dai materiali di rilievo e quindi dalla conoscenza approfondita dei manufatti, dovranno scaturire gli indirizzi e le scelte di progetto che, per ogni sua parte o singolo elemento compositivo, sarà espressamente

motivato e indirizzato all'obiettivo generale di riqualificare e riordinare l'ambiente antropizzato di Sassello.

Gli elaborati di progetto dovranno comprendere:

- Relazione tecnico-illustrativa con le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, la definizione dell'analisi tipologica e strutturale e i materiali utilizzati per consentire una verifica di congruenza dell'intervento previsto (per interventi di restauro e ristrutturazione edilizia).
- Planimetrie di progetto in scala 1:50 sovrapposte a quelle di rilievo con le indicazioni delle demolizioni (GIALLO) e delle costruzioni (ROSSO), complete delle quote fondamentali (per tutte le categorie di intervento).
- Prospetti di progetto in scala 1/50 (per tutte le categorie di intervento quando si prevedano interventi sui fronti esterni).
- Sezioni quotate di progetto sovrapposte a quelle di rilievo con le quote e con l'indicazione delle demolizioni e delle costruzioni (per interventi di ristrutturazione edilizia).
- Particolari costruttivi in scala 1:10 ed 1:5 per interventi relativo alle aperture commerciali, serrande di protezione, insegne, verande, dehors, facciate appese (o aggiunte) e bovindo; tali particolari costruttivi costituiranno - per successivi interventi di natura analoga - i tipi di riferimento allo scopo di uniformare le soluzioni.

I progetti dovranno essere presentati in eliocopie formato UNI.

4. Nel caso di concessione edilizia convenzionata di cui all'art. 10 bis presente Regolamento, dovranno essere indicate nella domanda tutti gli elementi utili per l'individuazione del contenuto della convenzione (per le "Zone agricole" l'indicazione dei percorsi storici esistenti, dei muri a secco, percorso delle acque e stato degli argini, elementi sul patrimonio boschivo; per la cat. d2 di cui all'art. 14 N.T.A. variante integrale al P.R.G. l'indicazione degli elementi di pregio che caratterizzano l'ambiente urbano rurale, la presenza di eventuali superfetazioni, note sullo stato delle facciate, la presenza di elementi dell'architettura tradizionale da recuperare).

Art. 4

Domanda di autorizzazione de elaborati tecnici da allegare

(1) La domanda di autorizzazione deve essere diretta al Sindaco e comprendere:

- la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede l'autorizzazione;
- le generalità , la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area o dell'immobile o di chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione.

(2) Ogni variante concernente il soggetto di cui sopra deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

(3) La domanda di autorizzazione deve essere corredata da:

- relazione illustrativa degli interventi previsti;
- stralcio planimetrico del PRG con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- disegni in scala adeguata e fotografie, tali da documentare le caratteristiche e la destinazione dell'opera o dell'intervento proposto.

(4) Nel caso di interventi nei centri storici e nelle zone vincolate ex legge n. 1497/1939 alla domanda di autorizzazione deve essere altresì allegata:

- documentazione fotografica a colori dettagliata;
- rappresentazione dello stato attuale in scala adeguata;
- indicazione dei materiali e delle tinteggiature.

Art. 5

Parere preventivo

(1) E' consentita la presentazione di progetti di massima per quelle opere per cui, per la complessità del tema edilizio o l'importanza ambientale della località, sia ritenuto opportuno dal progettista richiedere il parere preventivo della Commissione edilizia, prima di procedere alla progettazione definitiva. Il progetto dovrà essere illustrato con tutti gli elementi atti a chiarire le caratteristiche dell'opera.

Art. 6

Piano di lottizzazione - Domanda

(1) Il proprietario o gli aventi titolo che intendano lottizzare aree a scopo edilizio devono presentare apposita richiesta in bollo al Sindaco corredata dal piano di lottizzazione.

(2) I documenti del piano di lottizzazione, redatti da un architetto o da un ingegnere iscritti ai rispettivi albi professionali, devono essere costituiti da:

1) relazione illustrativa del progetto che precisi anche le fasi di attuazione dello stesso;

2) estratto di mappa e certificato catastale degli immobili in oggetto;

3) stralcio delle tavole di progetto del PRG, relativo alla zona in questione, con l'indicazione dell'area di intervento;

4) stralcio della normativa di attuazione del PRG, concernente i tipi di intervento consentiti nella zona in questione;

5) accordo preliminare con l'ENEL o altra società, ente o impresa fornitori di energia elettrica;

6) tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:

a) superficie totale della lottizzazione;

b) superfici corrispondenti alle diverse destinazioni di uso e le relative percentuali;

c) volume edificabile suddiviso per lotti e totale;

d) rapporto di copertura di ogni singolo lotto;

e) indici di fabbricabilità territoriale e fondiari;

7) rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1:200 con indicazione dei capisaldi di riferimento;

8) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 dell'assetto complessivo dell'area con indicazione di tutti gli edifici previsti, dalla

sistemazione del terreno e dell'organizzazione dei servizi e della viabilità;

9) schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti in progetto;

10) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:200 delle opere di urbanizzazione primaria, con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

11) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico dettati dalla legislazione vigente in materia, nei quali devono essere indicati:

a) analisi del microclima locale;

b) previsione sulle modificazioni del microclima locale conseguenti alle scelte dello SUA;

c) valutazioni sul bilancio termico degli edifici determinate dalle caratteristiche tipologiche, tecnologiche e di comfort ambientale;

12) prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto;

13) modalità di attuazione del progetto;

14) schema di convenzione, avente i contenuti previsti dall'art. 28, quinto comma L.M. n. 1150/1942.

(3) E' facoltà del Comune, nel corso dell'esame del piano di lottizzazione, richiedere qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria a meglio chiarire le caratteristiche del piano stesso.

(4) L'approvazione del piano di lottizzazione avverrà nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione in materia.

(5) L'esecuzione delle opere previste è comunque subordinata al rilascio delle singole concessioni di edificare, fermo restando che gli oneri accollati ai privati non possono essere inferiori a quelli di cui agli art. 5 e 10 della L n. 10/1977 e ai relativi provvedimenti applicativi.

(6) Qualora il piano di lottizzazione concerna esclusivamente interventi su edifici esistenti , la documentazione di piano può limitarsi agli elaborati di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,12,13,14.

CAPITOLO II

ESAME DEI PROGETTI DI COSTRUZIONE E RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 7

Composizione della Commissione edilizia

(1) La Commissione Edilizia è composta da n. 6 membri così come segue:

n. 5 membri nominati dalla Giunta Comunale e precisamente:

n. 1 ingegnere iscritto all'Ordine Professionale ;

n. 1 architetto iscritto all'Ordine Professionale;

n. 1 geologo iscritto all'Ordine Professionale;

n. 1 geometra iscritto all'Ordine Professionale;

n. 1 esperto laureato in disciplina giuridico amministrativa,
oltre

n. 1 membro di diritto nella persona del Comandante dei Vigili del Fuoco della Provincia.

La nomina da parte della Giunta Comunale prescinde dalla comunicazione di terne di nominativi da parte degli Ordini Professionali.

2) La Commissione Edilizia, nella sua prima seduta, elegge a scrutinio segreto il proprio Presidente, che deve ottenere il voto favorevole della maggioranza assoluta dei componenti assegnati.

Il Presidente della Commissione Edilizia nomina tra gli altri membri il Vice Presidente.

3) Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata in qualità di Relatore senza diritto di voto. Egli esercita altresì la funzione di Segretario.

In caso di sua assenza o impedimento, le funzioni di Segretario sono svolte dal Segretario Comunale o da un dipendente Comunale designato all'uopo dal Segretario Comunale.

4) La Commissione Edilizia dura in carica tre anni e i suoi componenti possono essere rieletti una sola volta con divieto di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del Territorio Comunale durante l'esercizio del secondo mandato.

5) Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui al D.L. n. 293 del 16/05/94 convertito in legge n. 444 del 15/07/94 recante la disciplina della proroga degli organi amministrativi.

Alla data di entrata in vigore del presente regolamento, la Commissione Edilizia in carica è decaduta di diritto, ancorché non sia decorso il relativo termine di scadenza, ivi compresi i componenti della Commissione Edilizia Integrata.

L'Amministrazione Comunale procede al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal D.L. n. 293/1994 convertito in legge n. 444/1994.

6) Qualora un componente venga sostituito nel corso della durata in carica della Commissione Edilizia, la durata in carica del nuovo componente coincide con quella della Commissione Edilizia originariamente nominata.

Art. 8

Funzionamento

1. La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e, comunque, quando il responsabile del servizio lo ritenga necessario e a tal fine lo richieda al Presidente. Il Presidente è tenuto a convocare la Commissione Edilizia entro 10 giorni dalla richiesta, eventualmente autorizzando la sottoscrizione della convocazione da parte del Segretario. La mancata convocazione nei termini descritti per almeno due volte deve essere segnalata dal responsabile del servizio alla G.C. la quale richiede alla Commissione Edilizia di dichiarare la decadenza della carica di Presidente e provvedere alla sua sostituzione.

2. L'avviso di convocazione della Commissione Edilizia contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di tre giorni prima di quello della riunione.

3. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti; è comunque necessaria la presenza del Presidente o del Vice Presidente che lo sostituisce.

4. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente o del Vice Presidente che lo sostituisce.

5. I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati anche se favorevoli in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina con particolare riguardo a quella paesistica.

6. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

7. I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta, durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti e affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili in oggetto di trattazione.

8. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'insistenza di cause di allontanamento che li riguardano.

9. Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia perché si esprima regolarmente.

10. La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura dell'organo comunale che ha proceduto alla sua nomina.

11. I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni; detti processi verbali dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

12. Il Segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta ed il numero del relativo verbale.

Art. 9 **Competenze**

(1) La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

a) tutte le opere sottoposte a concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera a concessioni già rilasciate che siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività ed al disposto di cui all'art. 15 della Legge n. 47/1985 e s.m.;

b) provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.

(2) La Commissione Edilizia può essere altresì sentita in merito agli Strumenti urbanistici Generali nonché ad ogni questione urbanistico-edilizia, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio o di condono edilizio e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.

Art. 9 bis
**Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia
integrata**

(1) La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dalla Giunta Comunale nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'art. 3 della Legge regionale 21 agosto 1991 n. 20.

(2) I pareri della Commissione Edilizia Integrata sono resi in seduta separata rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.

(3) Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata.

(4) Quando i pareri deliberanti della Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.

(5) Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma precedente ed il Responsabile del Servizio Edilizia Privata si conformi a tali pareri nel rilasci del titolo abilitativo edilizio, lo stesso è tenuto ad allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 e successive modificazioni ed integrazioni, anche copia del verbale della Commissione Edilizia Integrata da cui risulti quanto sopra.

Art. 9 ter
Competenze della Commissione Edilizia Integrata

(1) La Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere su:

- a) progetti di opere per cui il Responsabile del Servizio Edilizia Privata risulti competente a norma della legge regionale 21 agosto 1991 n. 20 al rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale ex articolo 7 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni nonché su questioni che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 e successive modificazioni ed integrazioni;
- c) pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex legge 1497/1939 e s. m. (articolo 32 legge 47/1985 e s.m.).

Art. 10

Rilascio della concessione o della autorizzazione ad edificare

(1) Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione o della autorizzazione ad edificare, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

- pagamento del contributo di cui all'art. 3 della L 27.1.1977 n. 10, nei casi di concessione onerosa per la parte preventivamente dovuta (determinata in sede di approvazione del progetto o, nei casi in cui opera il silenzio - assenso, calcolata in via presuntiva ai sensi dell'art. 8, secondo comma, della L 25.3.1982 n. 9) e prestazione di idonee garanzie per la parte da corrisponderci successivamente;
- presentazione di ogni atto autorizzato previsto dalla legislazione vigente;
- asservimento dei terreni nel caso di nuove costruzioni a favore del Comune, mediante atto regolarmente trascritto; tali asservimenti devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro tenuti dal Comune.

Art. 11

Opere urgenti

(1) Nel caso che si presenti la necessità di eseguire lavori indilazionabili e di evidente urgenza, il proprietario o chi ne abbia titolo, può iniziarli

dopo averne dato preavviso al Sindaco con la sola presentazione della domanda, nella quale dovrà esplicitamente dichiararsi responsabile per i danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per deliberazione contraria da parte del Comune, impegnandosi inoltre a presentare tutti i documenti dovuti ai sensi degli art. 3 e 4 entro 5 giorni dalla data di inizio dei lavori.

Art. 12

Validità della concessione di edificare

(1) La concessione di edificare ha validità di mesi 12; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati la concessione decade e l'interessato deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

(2) La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere superiore ai 3 (tre) anni dalla data di inizio, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'art. 4, quarto comma, della L n. 10/1977 con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

(3) Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecniche costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

CAPITOLO III

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 13 Varianti

(1) Qualora in corso d'opera si ravvisasse la convenienza o la necessità di varianti, prima di iniziare l'esecuzione, il titolare della concessione deve ottenere la specifica autorizzazione o concessione di edificare, previa presentazione del progetto in variante (con l'osservanza delle stesse modalità richieste agli art. 2 e 3 per la presentazione dei progetti) e sua approvazione e nel frattempo sospendere i lavori riferiti alle parti interessate alla variante.

Art. 14 Inizio lavori

(1) Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici cui deve essere riferita la costruzione, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura principale ed i punti di presa dell'acquedotto.

(2) Il concessionario, trascorso tale periodo, può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a mezzo di raccomandata.

(3) Ai sensi dell'art. 1, sesto e settimo comma, della LR n. 4/1975 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

(4) Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì, a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

Art. 15

Direttore dei lavori e costruttore

(1) Il titolare della concessione di edificare prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

(2) Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

(3) Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

(4) Il committente titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare.

Art. 16

Recinzione del cantiere

(1) Il cantiere deve essere recintato sul confine col suolo pubblico prima dell'inizio dei lavori, con un assito decoroso, alto almeno due metri, imbiancato negli spigoli.

(2) La recinzione ed eventuali altri impedimenti devono essere segnalati alle estremità con fanali rossi tenuti accesi durante la notte.

(3) Il Sindaco può dispensare dalla recinzione, quando non sia ritenuta indispensabile ai fini della pubblica sicurezza e incolumità o del civico decoro.

Art. 17
**Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza
dell'attività cantiere**

(1) E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa autorizzazione del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare e dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

(2) Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

Art. 18
Ponti di servizio - Segnalazione lavori

(1) I ponti, le scale e le rampe di servizio devono essere fatti in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, nonché da evitare le cadute dei materiali e ogni altro pericolo per la pubblica incolumità.

(2) Essi devono essere conformi in tutto alle disposizioni degli enti assicurativi.

(3) Quando si eseguono lavori nei piani superiori o nel tetto di un fabbricato ed il terreno sottostante non è difeso da steccato, si dovrà darne segnalazione ai passanti mediante tavole o travicelli convenientemente appoggiati ai muri verso la strada.

(4) I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono essere disposti col primo ripiano ad altezza inferiore a ml. 2,50 dal suolo. Essi devono essere muniti di graticci o paratie atti ad evitare la caduta del materiale anche minuto sul suolo pubblico.

Art. 19

Vigilanza sulle costruzioni

(1) Il Sindaco, tramite un funzionario comunale o un tecnico competente all'uso incaricato, esercita la vigilanza sulle costruzioni in corso, allo scopo di assicurare il rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, del progetto approvato e delle prescrizioni della concessione di edificare o dell'autorizzazione.

(2) Tale vigilanza è effettuata, durante la visita di idoneità all'uso, anche sulle costruzioni ultimate.

(3) Ogni visita deve essere verbalizzata con attestazione firmata dai presenti.

Art. 20

Cartello indicatore

(1) Nei cantieri edilizi deve essere affissa in vista al pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, nella quale siano indicati il tipo dei lavori nonché il nome ed il cognome del titolare della concessione edilizia, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice, l'altezza massima dell'edificio e il numero e la data della concessione di edificare.

Art. 21

Controllo da parte di terzi

(1) Dell'avvenuto rilascio della concessione di edificare viene data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita. L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

(2) Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali dei progetti approvati e dei provvedimenti emessi e ricorrere contro il

rilascio della concessione di edificare in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e dei regolamenti o con le prescrizioni del PRG, dei piani particolareggiati di esecuzione e delle lottizzazioni approvate.

(3) Il Sindaco è pure tenuto a fornire dietro rimborso delle spese, copia dei provvedimenti emessi in merito ad opere di cui all'art. 1.

Art. 22

Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni

(1) Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con DM 21.1.1981, in attuazione del titolo I della L 22.2.1974 n. 64, nonché per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al titolo II della stessa legge.

(2) In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della L 5.11.1971 n. 1086.

Art. 23

Pericolo temuto

(1) E' fatto obbligo ai proprietari di fabbricati di segnalare al Sindaco qualunque sintomo che faccia temere della stabilità degli edifici e di dare subito corso alle opere indispensabili per evitarne la rovina.

(2) Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio, un muro o altra opera permanente o provvisoria, da tempo esistente oppure in corso di costruzione minacci rovina ovvero sia costruita senza l'osservanza delle norme dell'art. 22, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti per mezzo di un tecnico di sua fiducia, il quale formulerà immediatamente proposte sulle misure da adottare.

(3) Il proprietario dovrà adempiere esattamente e puntualmente alle prescrizioni del Sindaco relative ai provvedimenti di urgenza ordinati.

(4) Il Sindaco oltre ad adottare provvedimenti urgenti quando vi siano situazioni pericolose alla pubblica incolumità, può far eseguire

direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, e le spese relative dovranno essere rifuse dal proprietario dell'immobile (giusta gli art. 153 e 155 del RD 3.3.1865 n. 83, l'art. 76 della L 20.3.1865 n. 2248 sui lavori pubblici e l'art. 153 della vigente legge comunale e provinciale).

Art. 24

Sospensione dei lavori

(1) Il Sindaco, in caso di inosservanza delle norme di legge e delle modalità esecutive di cui alla concessione o all'autorizzazione di edificare, al presente regolamento ed alle norme degli strumenti urbanistici vigenti, ordina la immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, con riserva dei provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino, nonché delle sanzioni previste al riguardo dalle leggi vigenti.

Art. 25

Sanzioni amministrative e penali

(1) L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla l 17.8.1974 n. 1150 e successive modificazioni e dalla L 28.1.1977 N. 10. in quanto applicabile, nonché dal presente regolamento, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione o autorizzazione è soggetta alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della citata L n. 10/1977 e successive modificazioni, fermo restando l'obbligo per il Sindaco di procedere alla denuncia del fatto alla competente autorità giudiziaria ai fini della applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo articolo 17 di detta legge.

Art. 26

Ultimazione dei lavori - abitabilità o agibilità

(1) I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti, ampliati o ristrutturati non possono essere occupati da persone o da cose fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per i locali adibiti ad

abitazione e loro accessori o di agibilità per gli altri locali ai sensi degli art. 220 e 221 del T.U. 27.7.1934 n. 1265.

(2) Il titolare della concessione di edificare, ultimati i lavori, deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'art. 7, secondo comma, della LR 1.9.1982 n. 38.

(3) Alla domanda deve essere allegata una relazione tecnica, a cura del direttore dei lavori e del progettista, in ordine allo stato di ultimazione dei lavori, una dichiarazione attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla L 5.11.1971 n. 1086 sulle opere in cemento armato, dalla L 27.12.1941 n. 1570 sulla prevenzione incendi e dalla L 30.4.1976 n. 373 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici.

(4) Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente e del parere del competente servizio dell'Unità sanitaria locale, rilasciata ai sensi dell'art. 2 della LR 29.6.1981 n. 23, assume le proprie determinazioni entro 3 (tre) mesi dalla data di presentazione della domanda.

(5) Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

(6) L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o di altri locali, che non abbiano ottenuto l'abitabilità o l'agibilità costituisce violazione dell'art. 221 TULS e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno presi, caso per caso, per imporre l'adeguamento dell'edificio alle prescrizioni regolamentari.

Art. 27

Superficie asservita (Sa)

(1) La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PRG.

(2) Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

(3) Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di SUA, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di ml. 20,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PRG.

(4) E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dal PRG vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi.

(5) Negli SUA obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

(6) Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

P A R T E II

CAPITOLO I

ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 28

Estetica degli edifici

(1) Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che esistenti, compresi i muri di recinzione, cancellate, vetrine, bacheche, insegne, tende prospicienti in luoghi pubblici o d'uso pubblico o comunque da questi visibili, nonché le pareti interne visibili dagli spazi suddetti (anditi, portici, scale, ecc.) devono soddisfare alle esigenze dell'estetica e del decoro, essere mantenute in stato di decoroso ed intonarsi all'ambiente ed al carattere dell'edilizia tradizionale locale, specie per quanto si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'articolazione dei volumi, all'ambientamento, ai materiali impiegati, agli intonaci, al tipo degli infissi, alle tinteggiature ed alle coperture. In particolare sono vietati muri ciechi, loggette sporgenti sul suolo pubblico, poggiali chiusi, materiali che non aderiscono sufficientemente al sottofondo.

(2) Si possono lasciare senza intonaco i materiali di struttura, purché debitamente lavorati e rifiniti.

(3) Sono vietate di massima le tapparelle avvolgibili e i tetti piani (salva l'eccezione prevista al primo comma dell'art. 36 del presente regolamento), i rivestimenti esterni in pietra (salvo uno zoccolo dell'altezza massima di cm 80) o di legno, mentre sono consigliati gli intonaci nei colori tradizionali, i tetti in tegole alla marsigliese oppure in cemento colorate in pasta (limitatamente al rosso chiaro e al bruno testa di moro), le persiane esterne a ventola ed i serramenti in legno.

Art. 29

Decoro e sicurezza degli spazi

(1) Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile arborati.

(2) Per le aree esterne ai centri abitati il Sindaco, su conforme parere della Commissione edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità

Art. 30

Barriere architettoniche

(1) Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici dovranno essere osservate le disposizioni di cui al DM 27.4.1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della L n. 118 del 30.3.1971.

Art. 31

Terrapieni

(1) Di massima deve evitarsi l'esecuzione di movimenti di terra che diano luogo a scarpata o terrapieni. Debbono evitarsi i muri eseguendo preferibilmente scarpate di terra.

(2) I muri di sostegno dei terrapieni, sovrastanti il livello di strade o spazi pubblici, devono rispondere alle esigenze della sicurezza e della estetica del luogo, essere eseguiti a norma dell'art. 50 del presente regolamento ed essere muniti di canali per la raccolta ed il convogliamento delle acque piovane nelle pubbliche condotte.

(3) Sono vietati i muri in getto di cemento a vista o intonacati con la sola eccezione prevista al secondo comma dell'art. 50 sopra richiamato.

Art. 32 **Tinte**

(1) Tutti i muri visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, le cancellate, ecc. dovranno essere tinteggiati con colori uniformi ed intonacati fra loro e con gli edifici vicini; essi dovranno essere mantenuti in stato decoroso.

(2) Sono vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità o per violenti contrasti o che comunque non risultano intonati all'ambiente. Qualora siano riscontrate stonature, il Sindaco può ordinare il rifacimento.

(3) Nei vecchi centri sono pure vietati i rivestimenti ceramici o vetrosi e di marmo, non suscettibili degli effetti di intonazione dati della patina del tempo.

(4) Nelle costruzioni che si ispirano all'architettura tradizionale locale le persiane saranno preferibilmente tinteggiate all'esterno in verde cupo vittoria e internamente in grigio chiaro od avorio.

(5) Quando le fronti delle case, edifici, muri, ecc. formanti un complesso architettonico unitario, siano da restaurare o tinteggiare, anche se appartengano a diversi proprietari, il restauro o la tinteggiatura dovranno essere eseguiti contemporaneamente in tutte le parti, comprese le persiane.

(6) A cura del titolare della concessione di edificare saranno predisposti i campioni delle tinte che dovranno essere realizzati direttamente sul muro dell'edificio in costruzione e preventivamente approvati dal Sindaco.

Art. 33
Facciate dipinte a fresco

(1) Gli eventuali restauri delle facciate dipinte a fresco o con paramento a stucco nell'antico nucleo urbano, dovranno di massima armonizzarsi colle caratteristiche preesistenti, cioè con le forme ed i colori originari, nonché con i valori acquistati col tempo, come la trasparenza e la patina.

Art. 34
Portici

(1) I portici esistenti dovranno essere conservati nelle loro caratteristiche originarie; le colonne ed i pilastri in pietra naturale non dovranno essere dipinti, intonacati o rivestiti con altri materiali e dovranno essere lasciati liberi da sovrapposizioni (vetrine, mostre, ecc.).

Art. 35
Piani attici ed arretrati

(1) Il piano attico, al di sopra dell'altezza stabilita, è vietato in tutte le zone.

(2) Sono altresì vietati piani arretrati che diano luogo alla formazione di terrazzi.

Art. 36
Tetti ed abbaini

(1) Le coperture degli edifici di norma dovranno essere a tetto, al fine di occupare tutti i volumi tecnici. In esse sono consentite parziali sistemazioni a terrazzo, purché armonicamente inquadrato nella composizione architettonica dell'insieme.

(3) abrogato

(4) Tutti gli altri materiali sono categoricamente vietati.

I commi (2) e (5) sono integralmente sostituiti come segue:

L'indirizzo generale prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote d'imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, ovvero dovranno adeguarsi a quelle rinvenibili negli edifici di riferimento limitrofi, salvo differenti indicazioni urbanistiche generali o attuative.

E' vietato sostituire coperture inclinate con coperture piane.

Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 45 e minima 30 gradi;
- l'apertura di finestre o abbaini per una superficie delle aperture che non superi complessivamente il 5% della superficie complessiva della copertura misurata in proiezione orizzontale; gli abbaini dovranno essere realizzati come quelli riscontrati negli edifici storici, con copertura a due falde e pareti laterali in muratura.
- i materiali ammessi sono scandole in legno o in cotto, o marsigliesi o ancora tegole piane in cemento con colorazione simile a quelle delle antiche scandole in cotto; la scelta tra i materiali è determinata dal riscontro obiettivo delle coperture contigue di impianto "originario".
- nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati. I camini saranno realizzati in muratura intonacata e coperti con tettuccio a falde con manto in tegole come la copertura."

(6) Sono in ogni caso vietati i volumi tecnici eccedenti il profilo geometrico del tetto, facendo eccezione solo per le canne fumarie e di aereazione.

(7) Qualora il piano sotto tetto sia abitabile, sulle falde del tetto si possono inserire abbaini con davanzale allo stesso livello e con asse ricorrente a quello delle finestre di facciata, quando le finestre stessi siano in asse tra loro. Qualora il piano sotto tetto non sia abitabile non potranno inserirsi sulle falde del tetto abbaini, né formarsi aperture all'esterno, e tale piano potrà essere illuminato esclusivamente mediante tegole in vetro o altro materiale trasparente.

(8) Sono vietate le coperture con falde interrotte casualmente, per formare terrazzi, aperture che illuminino il sotto tetto, salvo - per queste ultime - quanto disposto al comma precedente. Sono altresì vietate le coperture con due falde che non convergano al colmo o con falde discontinue o non piane.

Art. 37

Terrazzi - Casotti - Accessori e sovrastrutture di servizio (volumi tecnici)

(1) Quando il fabbricato è parzialmente coperto a terrazzo, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione od impianto.

(2) Potranno essere previsti su tali coperture giardini pensili, tratti a fioriere, pavimentazione in ciottoli, a mosaico, in cotto.

(3) Tale sistemazione dovrà essere già prevista ed indicata chiaramente nel progetto poiché, in tali condizioni, la copertura sarà considerata alla stregua di un prospetto principale e parte integrante del panorama.

(4) Ogni edificio potrà prevedere uno stenditoio comune od individuale su terrazzi, purché occultati alla vista.

Art. 38

Loggette chiuse (bovindi)

(1) Sono vietate le loggette chiuse che sporgano sul suolo pubblico. Quelle sporgenti su suolo di proprietà privata dovranno formare parte integrante dell'architettura dell'edificio e contribuire a valorizzarne l'aspetto architettonico.

(2) Esse dovranno però essere poste ad una altezza dal suolo corrispondente a quella del piano al quale sono applicate, e in ogni caso non inferiore a ml 2, ed avere aggetti non superiori a cm 100 dal filo esterno del muro di facciata.

(3) La superficie di dette loggette verrà computata ai fini dell'indice di fabbricabilità.

(4) La distanza dal filo esterno della loggetta al confine di proprietà dovrà essere conforme alle prescrizioni del presente regolamento.

Art. 39

Corpi sporgenti od aggiunti nelle facciate

(1) Sono vietate le latrine, i casotti, le condotte di scarico, le canne fumarie e simili sporgenti dai muri di perimetro.

(2) I tubi di condotta dell'acqua e del gas e le linee elettriche potranno essere tollerati solo sulle facciate secondarie.

(3) Le nuove canne fumarie potranno parimenti essere autorizzate solo sulle facciate secondarie degli edifici preesistenti. Canne fumarie in vista possono essere consentite solo quando assumano un valore architettonico specifico rispetto alla facciata su cui sporgono.

Art. 40

Poggioli

(1) La sporgenza dei poggioli su suolo pubblico o su strade anche private non potrà essere superiore a ml. 1,50 per una altezza minima da terra di ml. 4; questa può essere ridotta a ml. 3 se sottostante al poggiolo vi è un marciapiede o uno spazio non transitabile da veicoli di larghezza non inferiore a quella dello sporto.

(2) La sporgenza dei poggioli non potrà superare un decimo delle distanze tra le costruzioni.

Art. 41

Misurazione delle distanze

(1) La distanza di un edificio da qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti.

Art. 42

Zoccoli - Sporgenze su suolo pubblico

L'art. 42 1° comma è così riformulato:

(1) Le parti inferiori degli edifici e dei muri di cinta di nuova realizzazione o oggetto di ristrutturazione devono essere munite di zoccolo in pietra naturale o con un ispessimento dell'intonaco; per la pietra è da preferirsi l'arenaria, con un'altezza massima di cm. 80.

Lo zoccolo non deve occupare alcuna parte dell'area pubblica.

(2) Sono vietate vetrine, mostre, cornici e porte ribaltabili su muri di facciata e sotto i portici.

(3) Le inferriate sporgenti su suolo pubblico sono consentite solo ad un'altezza superiore a ml. 3 dal suolo. E' permesso aprire all'esterno le gelosie a partire dall'altezza di ml. 2,50 dal suolo.

Art. 43

Tende

(1) E' vietato collocare davanti alle botteghe ed alle aperture a piano terreno tende che creino incomodo o deturpino le facciate della costruzione.

(2) Le tende ed i relativi sostegni, nel punto più basso, non potranno essere posti ad una altezza minore di ml. 2,20 dal piano di calpestio. La sporgenza deve essere limitata al filo del marciapiede.

Art. 44

Cornicioni

L'art. 44 è così integralmente sostituito:

(1) Si prescrive che:

In caso di Copertura inclinata la sporgenza del tetto (compresa la grondaia) rispetto al piano verticale della facciata non supera i centimetri 90 per edifici di altezza sino a 2 piani e 110 per edifici più alti.

Lo sporto del tetto dovrà sempre essere in legno.

Le coperture piane agibili hanno il parapetto in muratura piena, elevato sullo stesso filo della facciata, ovvero l'elemento di protezione può essere una ringhiera in ferro sostenuta da pilastri intonacati o ancora balaustra in elementi sostenuta da pilastri intonacati o ancora balaustra in elementi di cemento trattati a imitazione della pietra serena o del marmo.

(2) Tanto gli elementi in ferro quanto la balaustra dovranno fare riferimento agli stilemi rintracciabili negli edifici antichi circostanti.

(3) Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame o di acciaio verniciato; il pluviale a centimetri 300 dalla quota stradale potrà immettersi in tubazione di ghisa ovvero essere incassato nella muratura.

Art. 45

Pubblicità

(1) Nell'antico nucleo storico e nelle strade o piazze di particolare interesse estetico o storico sono vietati i cartelli e gli infissi pubblicitari di qualsiasi tipo. Lo stesso dicasi nei prospetti e nelle adiacenze di edifici di interesse storico od artistico.

(2) L'affissione di avvisi e manifesti deve essere limitata agli spazi appositamente riservati.

Art. 46

Insegne e targhe

(1) Nelle adiacenze dell'accesso ai locali pubblici ed ai negozi potranno essere installate insegne in armonia con la costruzione e con l'ambiente; esse non debbono occultare mostre, archi ed altri elementi architettonici.

(2) Sono proibite le insegne a illuminazione diretta (lampade, neon, ecc.) e in materiale plastico; sono consentite insegne in lamiera di ferro, in ferro verniciato, legno o ceramica.

(3) Le insegne installate "a bandiera" non devono sporgere su strade o spazi pubblici carrabili; lo sporto massimo delle insegne a bandiera non può superare i centimetri 100.

(4) Le insegne dovranno essere coordinate per "allineamento commerciale", evitando soluzioni di contrasto; le dimensioni delle insegne a bandiera dovranno essere inferiori a cm. 80 in altezza e cm. 60 in larghezza.

(5) Nelle strade e piazze del vecchio centro storico, nell'ambiente circostante gli edifici di interesse monumentale e storico sono vietate insegne ed illuminazioni elettroluminescenti. Le targhe segnaletiche per uffici, studi professionali, ecc. non potranno essere poste sulla facciata esterna di detti edifici, se non previa autorizzazione del Sindaco.

Art. 47

Marciapiedi

(1) I proprietari degli edifici prospicienti su spazi pubblici devono correre per metà nella spesa di prima costruzione e di manutenzione dei marciapiedi, limitatamente ad una larghezza di ml. 1,50 e alla lunghezza del fronte della casa.

Art. 48
Tabelle stradali - Numeri civici

(1) Il Sindaco ha facoltà di far collocare tabelle con i nomi delle vie e piazze e altre eventuali indicazioni inerenti la segnaletica stradale, turistica o di opere d'arte, nonché i numeri civici ed i centri luminosi nei punti ritenuti più adatti dei muri esterni dei fabbricati e dei muri di cinta, senza che i proprietari possano fare opposizioni di sorta. Qualora per riparare, restaurare o modificare l'edificio, sia necessario rimuovere le tabelle o gli infissi suddetti, il proprietario è tenuto a rimetterli in opera.

CAPITOLO II

TUTELA DELL'AMBIENTE, E IL PAESAGGIO, DEI MONUMENTI

Art. 49

Spazi liberi nei distacchi fra due fabbricati e tra i fabbricati e le strade - sistemazione area

(1) Gli spazi liberi attorno alle costruzioni, per le parti che non siano destinate a transito, dovranno essere decorosamente sistemati a giardino o a verde e mantenuti tali.

(2) E' ammessa la modificazione delle quote dell'area circostante la costruzione, a condizione che tale sistemazione avvenga intorno all'intero perimetro dell'edificio e per una estensione almeno pari alla distanza minima della costruzione dal confine a norma del PRG, eventualmente riducibile, su parere conforme della Commissione edilizia, in caso di forti pendenze o per altri documentati motivi tecnici.

(3) La sistemazione dell'area potrà essere limitata ad una fascia inferiore alla distanza minima dal confine qualora l'edificio in progetto disti meno di tale distanza dal confine in applicazione della apposita norma contenuta nel PRG; in tale caso dovrà essere sistemata l'intera fascia tra l'edificio e il confine.

(4) Nei cortili e negli spazi liberi attorno alle costruzioni è vietata la collocazione di cose mobili di qualsiasi natura, salvo, per le costruzioni rurali, che non si tratti di beni e strumenti inerenti le attività agricole.

Art. 50

Muri di contenimento e di sostegno - recinzione lotti

(1) Le recinzioni tra le proprietà private e gli spazi pubblici, oltre ad essere conformi al carattere ed al decoro del sito, dovranno sempre lasciare libera la visuale all'interno della proprietà privata.

(2) I muri di contenimento e di sostegno, compresi quelli delle strade, non possono essere di norma superiori in altezza a ml. 2,50. Essi, oltre che alle esigenze di sicurezza, devono rispondere alla estetica dell'ambiente ed essere eseguiti in pietra locale a vista ovvero in calcestruzzo misto con pietre a vista, salvo che non siano prospicienti o visibili da strade di qualsiasi genere ovvero da spazi pubblici, nel qual caso potranno essere eseguiti anche in calcestruzzo preferibilmente a vista o intonacato.

(3) All'interno dei perimetri dei centri abitati, l'altezza complessiva delle recinzioni verso spazi pubblici o privati non potrà superare di norma ml. 2,50; esse dovranno essere costituite da zoccolo in muratura di pietra a vista o in cemento intonacato, di altezza non superiore a cm 40, con soprastante recinzione in cancellata o rete metallica robusta, di altezza non superiore a ml. 2,10. Sono consentite recinzioni con siepi di qualsiasi altezza, mentre è vietata ogni altra forma di recinzione.

(4) Al di fuori dei perimetri dei centri abitati oltre alle recinzioni sopraindicate, possono essere consentite, su parere conforme della Commissione Edilizia e con esclusione dei piccoli lotti già edificati, anche recinzioni con paletti in legno o metallo con fili di ferro liscio.

(5) Le proprietà private prospicienti spazi pubblici devono essere delimitate almeno da una cordatura continua in pietra.

(6) In corrispondenza degli spazi pubblici il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di prescrivere che la recinzione dell'area di proprietà privata venga arretrata fino a ml. 1,50 rispetto al confine della strada verso cui è rivolta.

(7) Lungo tratti di strada di particolare interesse panoramico potrà essere prescritto dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, che la recinzione non superi l'altezza di ml. 1.

(8) Nelle aree industriali è consentita una recinzione di altezza massima complessiva di ml. 3.

(9) Il Sindaco può prescrivere ai proprietari di aree adibite a depositi in stato di abbandono e disordine di cintarle decorosamente, in modo da nascondere alla vista l'interno della proprietà.

(10) Angoli e spazi rientranti in fregio al suolo pubblico devono essere decorosamente sistemati e recintati.

Art. 51 Vegetazione

(1) In tutto il territorio comunale è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione, anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio. Lo stesso dicasi per le pinete.

(2) Nelle ville, nei parchi e nei giardini di norma è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto.

(3) Quando, per l'esecuzione di opere edilizie, o per altri documentati motivi, fosse necessario abbattere alberi di alto fusto o medio fusto, si dovrà provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza o di essenze similari.

(4) Le nuove costruzioni dovranno essere ubicate in modo da salvaguardare gli esemplari di piante più cospicui e caratteristici.

Art. 52 Arretramento prescritto

(1) Lungo i viali e le strade residenziali di particolare carattere e di passaggio pubblico, il Sindaco può prescrivere particolari arretramenti maggiori di quelli previsti di norma.

(2) L'arretramento dovrà essere chiaramente giustificato dal Sindaco in relazione alla utilità pubblica, e potrà essere esteso a tutta la strada o alla parte di essa che deve avere caratteristiche omogenee.

(3) L'area di arretramento dovrà essere decorosamente sistemata a giardino e lasciata in vista degli spazi pubblici, salvo casi particolari, per la tutela del carattere ambientale.

Art. 53

Monumenti e rinvenimenti archeologici

(1) Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui alla L 1.6.1939 n. 1089.

(2) Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare della concessione di edificare o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori, sono tenuti a farne denuncia immediatamente al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopracitata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

P A R T E III

CAPITOLO I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 54

Approvvigionamento idrico

(1) Ogni abitazione e locale pubblico dovrà essere provveduto di acqua potabile in quantità riconosciuta idonea dall'Ufficiale sanitario.

(2) E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto, ove questo esista; in sua mancanza, si dovrà munire la costruzione di cisterna o pozzo trivellato.

(3) Sia la cisterna sia i pozzi debbono essere accuratamente chiusi, puliti e disinfettati almeno una volta all'anno.

(4) Le stesse norme legislative igienico-sanitarie che regolamentano la costruzione e l'uso di cisterne e di pozzi valgono per i serbatoi d'acqua, quando l'acqua viene captata da sorgenti superficiali; anche in questo caso occorreranno il nulla osta dell'autorità sanitaria per la potabilità e la dimostrazione di avere adempiuto a quanto richiesto dal TU sulle acque pubbliche ed impianti elettrici.

Art. 55

Scarichi - Fognature - Canne fumarie - Apparecchi da fuoco

(1) I canali di scarico delle latrine e degli acquai avranno diametro non inferiore a 15 cm: potranno essere in ghisa, piombo, gres, fibrocemento, o altro materiale impermeabile. In basso saranno muniti di chiusura idraulica a sifone ispezionabile, e sul tetto di sfiatatoio.

(2) I canali delle latrine e degli acquai non potranno sporgere dal perimetro dei muri esterni, ma dovranno essere incassati nello spessore

dei muri stessi, in vani intonacati di cemento, non visibili esternamente, e costruiti in modo da impedire qualunque infiltrazione o spandimento.

(3) E' fatto obbligo di scaricare le acque delle latrine e degli acquai nella rete della fognatura pubblica, dove essa esista, effettuando l'allacciamento secondo le norme stabilite dall'apposito regolamento. Dove questa non esista, o l'allacciamento non sia tecnicamente possibile, devono essere installate fosse biologiche, da localizzare in suolo scoperto da fabbricati, o fosse settiche, a tenuta d'acqua, le une e le altre di idonee dimensioni.

(4) Esse dovranno distare almeno ml. 4 dal perimetro della costruzione, ml. 20 da pozzi di acqua potabile e ml. 5 dalle condutture di acqua potabile.

(5) Dovranno inoltre essere ricoperte da uno strato di terra di spessore non inferiore ai 60 cm.

(6) Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita condotta da fumo atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori.

(7) Le esalazioni di apparecchi a gas dovranno essere convogliate direttamente all'esterno dei muri perimetrali per la via più breve.

(8) Le bombole di gas liquidi dovranno essere collocate preferibilmente in appositi vani ricavati nello spessore dei muri perimetrali, con apertura all'esterno.

(9) I fumaioli degli impianti di riscaldamento, forni o altri impianti che riversino grande quantità di fuliggine o gas saranno muniti degli apparecchi depuratori previsti dalla L n. 615 del 13.7.1966 ed eventuali successive integrazioni e modificazioni.

(10) Le canne fumarie non debbono sporgere dalle facciate perimetrali degli edifici salvo il disposto dell'art. 39, ultimo comma, del presente regolamento; per quelle esistenti sarà facoltà del Sindaco ordinarne l'abolizione o l'incasso dei muri.

(11) Le condotte del fumo devono avere le bocche d'emissione sopra i tetti o terrazzi, a distanza minima di ml. 5 dalle finestre di locali abitati ed a quota almeno di ml. 1 più alta dell'architrave delle stesse.

Art. 56 **Acque piovane**

(1) E' vietato incanalare acque piovane dei cortili o dei terreni o strade private sul suolo pubblico.

(2) E' prescritto lo scarico nei condotti comunali ed in conformità a quanto stabilito dal Sindaco. Comunque le acque piovane non potranno essere convogliate nelle fosse biologiche, ma a valle di esse.

(3) Le proprietà immobiliari che attualmente non rispettano le prescrizioni del presente articolo sono obbligate ad adeguarsi, entro il termine che sarà notificato dal Sindaco.

(4) I tetti o terrazzi di ogni fabbricato, sia verso la pubblica via che verso i cortili o recinti, dovranno essere muniti di canale di gronda di ampiezza sufficiente a ricevere e a convogliare in basso le acque piovane, mediante pluviali di discesa di numero ed ampiezza sufficienti.

(5) La parte inferiore dei pluviali, quando non sia incassata nel muro, deve essere in ghisa per un'altezza non minore di ml. 1 a partire dal suolo, qualora il lato corrispondente della costruzione confini con uno spazio pubblico.

(6) Tutti i proprietari di immobili sono obbligati a mantenere in efficienza il deflusso delle acque piovane; pertanto dovranno curare la manutenzione dei canali e dei pluviali e provvedere immediatamente alla riparazione dei guasti che diano luogo a spargimento di acqua sul suolo pubblico.

Art. 57

Isolamento termico degli edifici

(1) Ai sensi della L. 30.4.1976 n. 373 e del relativo regolamento di esecuzione, gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.

(2) Il rilascio della concessione di edificare per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro "caratteristiche di isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

(3) Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per 1mc e per un salto termico di 1 grado centigrado.

(4) Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può deliberare, in base a considerazioni tecniche, circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti:

- isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e superfici trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramenti della tenuta dei serramenti.

Art. 58

Intercapedini piani terreni

(1) Le murature perimetrali dei locali al piano terreno dovranno essere in muratura piena per un'altezza di ml. 0,50 rispetto al piano di campagna.

(2) Attorno alle fondazioni ed ai piani seminterrati od interrati dovrà essere costituita una intercapedine tra il terreno e la costruzione, larga

almeno ml. 0,50, per una profondità di almeno ml. 0,50, sotto il livello del pavimento del piano più basso.

(3) Il fondo di essa sarà inclinato, impermeabilizzato ed atto a drenare ed a smaltire le acque piovane mediante allaccio alla rete di fognatura.

(4) L'intercapedine dovrà essere aerata e accessibile per la pulitura.

(5) La suddetta prescrizione vale anche quando l'edificio è contro rialzi e terrapieni.

(6) Se l'edificio si trova a ridosso di rialzi o terrapieni, dovrà inoltre mantenersi ad una distanza da questi non inferiore della metà dell'altezza del rialzo o terrapieno e comunque mai inferiore a ml. 1,30. Ai piedi del terrapieno dovrà essere sistemato il canale per il deflusso delle acque.

(7) Non potranno di norma adibirsi ad abitazione i locali ubicati anche solo in parte sotto il livello del terreno esterno. Si fa eccezione per le case fronteggianti strade in pendenza, per le quali si ammette che il pavimento possa trovarsi fino ad un metro sotto il piano del terreno esterno, sempre che sia da questi separato da intercapedine larga almeno ml. 0,50 ed il cui fondo sia almeno di ml. 0,50 sotto la quota del pavimento, convenientemente sistemata per il drenaggio e deflusso delle acque.

(8) Se nell'intercapedine sono alloggiate condutture di acque nere e bianche, la sua larghezza non potrà essere minore di ml. 0,70.

(9) Sotto il pavimento dei locali a piano terreno, senza sottostanti vani interrati, adibiti ad uso di magazzino, negozio o laboratorio, deve essere sistemata un'intercapedine a camera d'aria di altezza non minore di ml. ml. 0,30 od un vespaio di equivalente spessore. I pavimenti dei locali ubicati a piano terra e senza vani sottostanti, adibiti ad uso abitazione, dovranno invece essere sopraelevati o comunque isolati, rispetto alla quota del terreno sottostante, per un'altezza di ml. 0,50 mediante camera d'aria aerata.

(10) Quando il fabbricato sorga su terreno in declivio e al piano terra di esso siano previsti locali d'abitazione, all'esterno dei muri perimetrali dovrà essere formata una intercapedine aperta che parta da una quota più bassa di cm 50 rispetto a quella del pavimento dei locali stessi. Tale intercapedine dovrà avere una larghezza minima di ml. 1 e una altezza massima di ml. 3. Al di sopra del ciglio dell'intercapedine il terreno dovrà mantenere la sua pendenza naturale.

CAPITOLO II

IGIENE DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 59

Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali

(1) Ai sensi dell'art. 1 del DM San. 5.7.1975 sia per gli interventi di nuova realizzazione che per quelli di ristrutturazione relativi ad interi corpi scala, l'altezza minima interna dei locali sopra indicati non deve essere inferiore a ml. 2,70, riducibile a ml. 2,40 per locali accessori, e salvo quanto diversamente stabilito dal PRG e dagli SUA per interventi di ristrutturazione di cui sopra.

(2) Nei locali con soffitti non orizzontali l'altezza minima interna è di ml. 2,00, mentre quella media non deve essere inferiore a ml. 2,70.

(3) L'altezza sopra indicata di ml. 2,70 può essere ridotta a ml. 2,55 negli edifici posti a quota superiore a ml. 1000 s.l.m.

Art. 60

Altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o commerciale

(1) Per gli edifici di nuova realizzazione l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a ml. 3,00.

(2) Per gli edifici esistenti la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi.

Art. 61

Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione e di ristrutturazione

- (1) Ai sensi degli art. 2 e 3, secondo comma, del DM San. 5.7.1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.
- (2) Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9 se per una persona e mq. 14 se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.
- (3) L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

Art. 62

Scale comuni

- (1) E' vietata la costruzione di scale in legno comuni a più appartamenti e di scale buie o illuminate dall'alto salvo quanto di seguito espresso. Esse dovranno essere illuminate con finestre perimetrali aperte sull'esterno. E' tollerabile l'illuminazione con lucernari per scale che disimpegnano due piani compreso il terreno; negli altri casi le scale dovranno essere illuminate esclusivamente dall'esterno. Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 19 della L 27.5.1975, n. 166.
- (2) La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli non potrà essere inferiore a ml. 1.20.
- (3) I gradini dovranno avere pedate non minori di cm 27 ed alzata non maggiore di cm 18.
- (4) Può essere consentita la costruzione di scale aventi larghezza inferiore a ml. 1.10 e di scale in legno, quando esse servano alloggi singoli.

Art. 63

Corridoi

(1) I corridoi ed i locali di disimpegno interni degli alloggi non potranno avere una larghezza inferiore a ml. 1.10 e dovranno essere illuminati a luce diretta dall'esterno quando superano la lunghezza di ml. 10.

(2) La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non sarà mai minore di ml. 1,40.

Art. 64

Cucine o posti di cottura nei locali abitabili di nuova realizzazione e di ristrutturazione

(1) Le cucine devono essere dotate di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione.

(2) Ai sensi dell'art. 6 del DM San. 5.7.1975 il posto di cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Art. 65

Temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione

(1) Ai sensi dell'art. 4, secondo e terzo comma, DM San. 5.7.1975, e dell'art. 3 della L 373/1976 la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 °C e i 20 °C, tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

(2) Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle parti opache della parete non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 66

Fattore luce e superfici finestrate nei luoghi abitabili di nuova realizzazione

(1) Ai sensi dell'art. 5, secondo comma, DM San. 5.7.75, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta.

(2) Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Art. 67

Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione

(1) Ai sensi dell'art. 7 del DM San. 5.7.1975, per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere accessibile da un locale di disimpegno e deve essere dotata dei seguenti impianti: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

(2) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.

(3) Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Art. 68

Locali destinati ad impianti tecnologici

(1) I locali destinati ad impianti tecnologici debbono essere realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e prevenzione degli incendi.

CAPITOLO III

NORME FINALI

Art. 69

Entrata in vigore del regolamento

(1) Sono abrogate tutte le disposizioni precedentemente emanate, contrastanti od incompatibili con quanto stabilito dal presente regolamento, che entra in vigore con l'esecutività della deliberazione del consiglio comunale di accoglimento delle prescrizioni regionali espresse in sede di approvazione del presente regolamento, dopo il prescritto periodo di pubblicazione nell'albo pretorio.

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 56 in data 16/06/1977 ed approvato con DPGR n. 1361 in data 29/11/1983.

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 26/09/1998 esecutiva.

Modifiche approvate con D.P.G.R. n. 60 del 09/03/1999.

Prescrizioni accettate con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 27/08/1999, esecutiva dal 13/09/1999.

TESTO COORDINATO

Adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 56 in data 16/06/1977 ed approvato con DPGR n. 1361 in data 29/11/1983.

Modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 54 del 26/09/1998 esecutiva.

Modifiche approvate con D.P.G.R. n. 60 del 09/03/1999.

Prescrizioni accettate con delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 27/08/1999, esecutiva dal 13/09/1999.

INDICE

Parte I

Capitolo I – Provvedimenti autorizzativi

ART. 1 – Opere soggette a concessione di edificare ed autorizzazione	p. 1
ART. 2 – Domanda di concessione di edificare	p. 1
ART. 3 – Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione di edificare	p. 2
ART. 4 – Domanda di autorizzazione ed elaborati tecnici da allegare	p. 8
ART. 5 – Parere preventivo	p. 8
ART. 6 – Piano di lottizzazione – Domanda	p. 9

Capitolo II – Esame dei progetti di costruzione e rilascio della concessione edilizia

ART. 7 – Composizione della Commissione edilizia	p.12
ART. 8 – Funzionamento	p.13
ART. 9 – Competenze	p.14
ART. 9 BIS – Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata	p.15
ART. 9 TER – Competenze della Commissione Edilizia Integrata	p.15
ART. 10 – Rilascio della concessione o della autorizzazione ad edificare	p.16
ART. 11 – Opere urgenti	p.16
ART. 12 – Validità della concessione di edificare	p.17

Capitolo III – Disposizioni relative alla esecuzione dei lavori

ART. 13 – Varianti	p.18
ART. 14 – Inizio lavori	p.18
ART. 15 – Direttore dei lavori e costruttore	p.19
ART. 16 – Recinzione del cantiere	p.19
ART. 17 – Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di Cantiere	p.20
ART. 18 – Ponti di servizio – Segnalazione lavori	p.20

ART. 19 – Vigilanza sulle costruzioni	p.21
ART. 20 – Cartello indicatore	p.21
ART. 21 – Controllo da parte di terzi	p.21
ART. 22 – Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni	p.22
ART. 23 - Pericolo temuto	p.22
ART. 24 – Sospensione dei lavori	p.23
ART. 25 – Sanzioni amministrative e penali	p.23
ART. 26 – Ultimazione dei lavori – abitabilità o agibilità	p.23
ART. 27 – Superficie asservita (SA)	p.24

Parte II

Capitolo I – Estetica degli edifici

ART. 28 – Estetica degli edifici	p.26
ART. 29 – Decoro e sicurezza degli spazi	p.27
ART. 30 – Barriere architettoniche	p.27
ART. 31 – Terrapieni	p.27
ART. 32 – Tinte	p.28
ART. 33 – Facciate dipinte a fresco	p.29
ART. 34 – Portici	p.29
ART. 35 – Piani attici ed arretrati	p.29
ART. 36 – Tetti ed abbaini	p.29
ART. 37 – Terrazzi – casotti – accessori e sovrastrutture di servizio (volumi tecnici)	p.31
ART. 38 – Loggette chiuse (bovindi)	p.31
ART. 39 – Corpi sporgenti od aggiunti nelle facciate	p.32
ART. 40 – Poggioli	p.32
ART. 41 – Misurazione delle distanze	p.33
ART. 42 – Zoccoli – Sporgenze su suolo pubblico	p.33
ART. 43 – Tende	p.33
ART. 44 – Cornicioni	p.34
ART. 45 – Pubblicità	p.34
ART. 46 – Insegne e targhe	p.35
ART. 47 – Marciapiedi	p.35
ART. 48 – Tabelle stradali – Numeri civici	p.36

Capitolo II – Tutela dell’ambiente, del paesaggio, dei monumenti

ART. 49 – Spazi liberi nei distacchi fra due fabbricati e fra i fabbricati e le strade Sistemazione area	p.37
ART. 50 – Muri di contenimento e di sostegno-recinzione lotti	p.37
ART. 51 – Vegetazione	p.39
ART. 52 – Arretramento prescritto	p.39
ART. 53 – Monumenti e rinvenimenti archeologici	p.40

Parte III

Capitolo I – Prescrizioni igienico-edilizie

ART. 54 – Approvvigionamento idrico	p.41
ART. 55 – Scarichi – Fognature – Canne fumarie – Apparecchi da fuoco	p.41
ART. 56 – Acque piovane	p.43
ART. 57 – Isolamento termico degli edifici	p.44
ART. 58 – Intercapedini piani terreni	p.44

Capitolo II – Igiene degli ambienti interni

ART. 59 – Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici , studi professionali	p.47
ART. 60 – Altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o commerciale	p.47
ART. 61 – Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione di ristrutturazione	p.48
ART. 62 – Scale comuni	p.48
ART. 63 – Corridoi	p.49
ART. 64 – Cucine o posti cottura nei locali abitabili di nuova realizzazione e di ristrutturazione	p.49
ART. 65 – Temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione	p.49
ART. 66 – Fattore luce e superfici finestrate nei locali abitabili di nuova realizzazione	p.50
ART. 67 – Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione	p.50
ART. 68 – Locali destinati ad impianti tecnologici	p.50

Capitolo III – Norme finali

ART. 69 – Entrata in vigore del regolamento	p.51
---	------

