

REGIONE AUTONOMA DELLA VALLE D'AOSTA
REGION AUTONOME DE LA VALLEE D'AOSTE

COMUNE DI

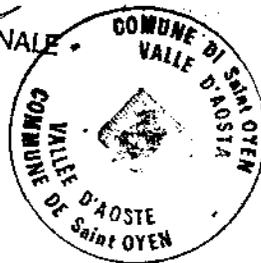
COMMUNE DE

ST. OYEN

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE N° 1 COPIA CON POSITIVE ALLE MODIFICAZIONI
AL P.R.G.C. DI CUI ALLA VARIANTA
N° 1 APPROVATE DALLA GR. CON
DELIBERA N° 7352 del 4.9.1989.

SECRETARIO COMUNALE



RE

REGOLAMENTO EDILIZIO

SINDACO

SIG. IVO COLLE'

PROGETTISTA

ARCH. RICCARDO COQUILLARD



STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA
F. Cometto R. Coquillard G. Nebbia architetti
E. Noussan ingegnere
Aosta - Viale F. Chabod, 44 - Partita I.V.A. 00510630072

- INDICE GENERALE -

CAPO I

AUTORIZZAZIONI, PROCEDURE E LICENZE

Art. 1 - Opere soggette a concessione	pag. 3
Art. 2 - Opere non soggette a concessione	pag. 4
Art. 3 - Progettisti, direttori dei lavori e costruttori: competenze	pag. 4
Art. 4 - Istanza di concessione	pag. 4
Art. 5 - Procedura per l'esame dei progetti in genere	pag. 8
Art. 6 - Criteri di impostazione, procedura di esame e di approvazione dei piani esecutivi	pag. 8
Art. 7 - Commissione Edilizia	pag. 9
Art. 8 - Compiti della Commissione Edilizia	pag. 9
Art. 9 - Adunanze della Commissione Edilizia	pag. 10
Art. 10 - Termini di evasione delle pratiche	pag. 11
Art. 11 - Determinazione del Sindaco sulla domanda	pag. 11
Art. 12 - Titolare della concessione, trasferimento e voltura	pag. 12
Art. 13 - Validità delle concessioni	pag. 12
Art. 14 - Messa in mappa	pag. 13
Art. 15 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature ed acquedotto	pag. 13
Art. 16 - Visite di controllo: termini e modalità	pag. 13
Art. 17 - Certificati di abitabilità e agibilità	pag. 14

CAPO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18 - Definizioni	pag. 15
Art. 19 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di primo livello	pag. 16
Art. 20 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di secondo livello	pag. 18
Art. 21 - Dimissione di aree e di opere	pag. 19

CAPO III

NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

Art. 22 - Definizioni delle categorie di attività edilizia	pag. 20
Art. 23 - Grandezze edilizie	pag. 21

CAPO IV

ASPETTI INTERNI DEI FABBRICATI

Art. 24 - Locali di abitazione	pag. 23
Art. 25 - Locali accessori	pag. 23
Art. 26 - Caratteristiche interne	pag. 24
Art. 27 - Caratteristiche dei locali: illuminazione ed aerazione	pag. 25
Art. 28 - Caratteristiche dei servizi igienici	pag. 26
Art. 29 - Cortili, chiostre e pozzi di luce	pag. 26
Art. 30 - Isolamento termico	pag. 27
Art. 31 - Isolamento fonico	pag. 27
Art. 32 - Isolamento dall'umidità	pag. 27
Art. 33 - Scale	pag. 28
Art. 34 - Piani seminterrati	pag. 28
Art. 35 - Piani sotterranei	pag. 28

CAPO V

CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI

Art. 36 - Aspetti generali	pag. 29
Art. 37 - Caratteristiche di progetto dei Piani esecutivi	pag. 29
Art. 38 - Caratteristiche di progetto dei singoli fabbricati	pag. 30
Art. 39 - Edifici con destinazioni particolari e per lavorazioni insalubri	pag. 30
Art. 40 - Edifici industriali	pag. 30
Art. 41 - Alberghi	pag. 31
Art. 42 - Campeggi	pag. 31
Art. 43 - Ricoveri per gli animali	pag. 32
Art. 44 - Concimatoi e simili	pag. 32
Art. 45 - Manutenzione dei fabbricati	pag. 33
Art. 46 - Rifacimento obbligatorio delle facciate	pag. 33
Art. 47 - Tetti e materiali di copertura	pag. 33
Art. 48 - Sovrastrutture tecniche	pag. 34
Art. 49 - Protezione alla base delle facciate	pag. 34
Art. 50 - Aree scoperte, recinzioni e parapetti	pag. 34
Art. 51 - Vetrine, insegne, scritte pubblicitarie, targhe	pag. 35
Art. 52 - Numeri civici	pag. 35
Art. 53 - Tende	pag. 35
Art. 54 - Aree sottoposte a limitazione di interesse generale	pag. 36

CAPO VI

ESECUZIONE DELLE OPERE AUTORIZZATE

Art. 55 - Inizio e controllo dei lavori	pag. 37
Art. 56 - Occupazione temporanea del suolo pubblico	pag. 37
Art. 57 - Recinzione dei cantieri	pag. 38
Art. 58 - Trasporto dei materiali da rifiuto alle pubbliche discariche	pag. 38
Art. 59 - Scavi stradali	pag. 38
Art. 60 - Demolizioni	pag. 39
Art. 61 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 39
Art. 62 - Norme per la prevenzione degli infortuni	pag. 39

CAPO I

AUTORIZZAZIONI, PROCEDURE E LICENZE

Art. 1 - Opere soggette a concessione

In tutto il territorio del comune è vietato procedere, a norma dell'art. 1 della L. 28.1.1977 n° 10, senza concessione del Sindaco all'esecuzione delle opere comunque interessanti l'edilizia, il suolo o il sottosuolo e particolarmente:

a) Opere urbanistiche

- 1) piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata;
- 2) opere di urbanizzazione primaria e secondaria, allacciamenti ed opere di infrastrutturazione territoriale.

b) Opere edilizie

- 3) demolizione, costruzione, ricostruzione, ampliamento, riattamento, restauro, sostituzione e modificazione in genere, sia esterna che interna, di fabbricati, monumenti, recinzioni e costruzioni, in genere;
- 4) modifiche di destinazione d'uso;
- 5) edicole e monumenti in genere.

c) Opere minori

- 6) scavi, reinterri e modificazioni al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee; muri di sostegno e rilevati in genere di altezza superiore a m. 1,00;
- 7) coloriture e decorazioni esterne a fabbricati ed a recinzioni; costruzione di ponteggi su suolo pubblico;
- 8) collocazione di insegne e scritte pubblicitarie di mostre e vetrine, di verande, di tende, di tabelle, di luci o di qualsiasi altra opera od oggetto per qualsiasi scopo esposto all'esterno dei fabbricati;
- 9) abbattimento di alberi d'alto fusto in zone non agricole, riduzione di aree comunque sistemate a giardino o a parco;
- 10) installazione di condutture telegrafiche, telefoniche, di gas, ecc. sia da parte di privati che di società concessionarie nei suoli pubblici o privati sia interrate che esterne;
- 11) impianti di illuminazione interessanti i luoghi pubblici o di uso pubblico o visibili da essi.

d) Impianti di trasporto e varie

- 12) teleferiche, seggiovie, skilift, fili e sbalzo permanenti e simili,
- 13) elettrodotti e linee a palo in genere;
- 14) sbarramenti, sistemazioni di corsi d'acqua, canali e condotte in genere;
- 15) strade, piazzali, strade ferrate e simili.

Art. 2 - Opere non soggette a concessione

La concessione non è richiesta per i seguenti lavori:

- a - opere di ordinaria manutenzione che non comportino modificazioni e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n° 1089;
- b - opere di assoluta urgenza e di immediata necessità ordinate dal Sindaco;
- c - impianti elettrici, televisivi, di riscaldamento e simili interni ad edifici che non comportino modificazioni murarie;
- d - opere necessarie all'usuale sfruttamento agricolo.

Art. 3 - Progettisti, direttori dei lavori e costruttori: competenze

La progettazione e la direzione lavori deve essere effettuata, nell'ambito delle rispettive competenze, da tecnici iscritti negli albi professionali, abilitati e specializzati nelle materie inerenti al tipo di lavoro per cui si richiede la concessione.

Il progettista è responsabile della rispondenza del progetto alle norme della tecnica ed alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti in vigore.

Il direttore lavori è responsabile della corrispondenza dell'opera eseguita alle previsioni del progetto approvato o delle sue varianti approvate.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 4 - Istanza di concessione

L'istanza di concessione diretta al Sindaco, redatta in competente carta da bollo e firmata dal richiedente, deve essere presentata, corredata della prescritta documentazione, all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale rilascia apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla istanza e della data di ricevimento. Il progetto, ove richiesto, deve inoltre avere il visto preventivo per quanto di competenza:

- dell'Ufficiale Sanitario;
- del Veterinario comunale;
- del Comandante del Corpo dei Vigili del Fuoco.

Per le aree, gli edifici e le opere soggetto a speciali leggi e regolamenti comunali, regionali o statali devono inoltre essere esibiti dal richiedente le relative autorizzazioni.

- 11) dati catastali delle proprietà interessate;
- 12) per tutte le servitù e i vincoli interessanti la proprietà dell'edificante dovrà essere presentata la relativa dichiarazione;
- 13) parere degli Uffici pubblici competenti, ove richiesto.

b) Documentazione occorrente per opere edilizie

Per i progetti di opere edilizie la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dal proprietario, dal progettista nonché, prima dell'inizio dei lavori dal Direttore dei lavori e dall'esecutore delle opere.

La documentazione deve constare di:

- 1) titolo di proprietà o altri titoli idonei a provare il diritto esercitato dal richiedente sulle aree interessate dal progetto in copia semplice;

ed in triplice copia:

- 2) una planimetria generale aggiornata della località nella scala della mappa catastale estesa all'area circostante la proprietà per una fascia di larghezza non inferiore a m. 100 comprendente almeno una strada carrozzabile o parte della più vicina frazione nella quale siano indicati i fabbricati confinanti esistenti con l'indicazione dell'altezza e delle pareti finestrate;
- 3) una planimetria quotata del terreno di proprietà del richiedente a servizio della costruzione in scala 1:200;
- 4) piante, sezioni, prospetti, in scala 1:50 o 1:100 dell'edificio in oggetto e precisamente piante quotate di tutti i piani diversi fra di loro, dei piani sotterranei, delle coperture e delle eventuali sovrastrutture, sezioni quotate in numero ed esecuzione sufficiente ad accertare le altezze interne e l'intera volumetria dell'edificio; tutti i prospetti con le quote delle altezze riferite ai piani stradali o ai piani delle aree interne, nonché per le costruzioni estendentesi fino ai limiti di proprietà, le indicazioni occorrenti ad illustrare le modalità previste per gli attacchi ai fabbricati adiacenti, siano essi esistenti o da costruire;
- 5) uno o più disegni particolareggiati dei prospetti in scala 1:20 o 1:25, per lo sviluppo di almeno una campata dell'edificio con le sezioni e piante relative, con indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori da adoperarsi, ecc.;
- 6) una relazione o una tabella contenenti i dati catastali, gli estremi degli eventuali atti di vincolo assoggettanti la proprietà e tutti i computi aritmetici per provare la regolarità del progetto stesso. La mancata segnalazione dell'esistenza di vincolo sulla proprietà comporta la decadenza dell'autorizzazione eventualmente già concessa, qualora le opere già progettate risultassero in contrasto con i vincoli stessi;
- 7) plastico almeno in scala 1:200 di tutti i fabbricati aventi volumetria superiore ai 5.000 mc. esclusi quelli a carattere produttivo o commerciale.
- 8) l'estratto del piano esecutivo eventualmente in vigore;
- 9) rilievo del fabbricato esistente e fotografie, quando le opere edilizie si riferiscono a zone di particolare interesse artistico, storico, ambientale o paesistico e comunque nel caso che dette opere comportino preventive demolizioni anche parziali o trasformazioni di edifici.

10) computo della superficie lorda abitabile o agibile per la determinazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, e computo della superficie complessiva, come definita dall'art. 2 del D.M. 2 maggio 1977 (Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici) per la determinazione della quota di contributo relativa al costo di costruzione, nei casi dovuti.

c) Documentazione occorrente per opere minori

Per i progetti di opere minori la documentazione deve essere firmata dal proprietario e, secondo l'entità delle opere, anche dal progettista, e, prima dell'inizio dei lavori, dall'esecutore delle opere stesse.

La documentazione deve constare di:

- 1) una succinta relazione sull'opera con tutte le indicazioni occorrenti per la sua esatta comprensione in linea tecnica ed estetica;
- 2) ubicazione su una planimetria in scala catastale dell'area interessata al progetto,
- 3) quella documentazione ritenuta più opportuna ed evidente dal progettista per illustrare l'opera oggetto di domanda e facilitare il giudizio della Commissione Edilizia (disegni geometrici e prospettive, fotografie, bozzetti, campioni di materiale, lavorazioni, ecc.)

d) Documentazione occorrente per opere di urbanizzazione, allacciamenti ed impianti di trasporto

Per i progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti, nonché per i progetti degli impianti fissi destinati al trasporto di cose e persone, la documentazione deve essere firmata dal richiedente, dal proprietario e dal progettista, nonché prima dell'inizio dei lavori dal Direttore dei lavori e dall'esecutore.

La documentazione deve constare di:

- 1) il titolo di proprietà o altri idonei a provare i tipi di diritto esercitati dal richiedente sulle aree interessate dal progetto;
- 2) una planimetria generale orientata e aggiornata, in scala non minore di 1:25.000 per i fili a sbalzo e 1:10.000 per le altre opere, della parte del territorio comunale interessato recante lo schema dell'opera in progetto;
- 3) planimetria, profili, sezioni, piante e prospetti nelle scale d'uso comune e comunque sufficiente alla completa comprensione dell'opera. Per le parti edilizie la documentazione è quella prescritta nel paragrafo b) precedente;
- 4) una relazione tecnica illustrativa del progetto e delle modalità e tempi di esecuzione, accompagnata da fotografie generali che illustrino l'inserimento dell'opera nel paesaggio o nell'ambiente circostante;
- 5) parere degli Uffici pubblici competenti;
- 6) l'estratto dei piani esecutivi eventualmente in vigore.

Art. 5 - Procedura per l'esame dei progetti in genere

Le istanze di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

L'ufficio tecnico comunale istruisce la pratica e compie le opportune verifiche preliminari dei titoli del promotore e del progettista, della completezza della documentazione relativa alle opere in progetto, della rispondenza alle norme vigenti ed alla situazione di fatto.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere un'ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scaduto inutilmente tale periodo di tempo l'istanza presentata cessa di avere qualsiasi validità, e la pratica relativa viene archiviata.

Art. 6 - Criteri di impostazione, procedura di esame e di approvazione dei piani esecutivi

I criteri secondo cui dovranno essere impostati i piani esecutivi, sia di iniziativa pubblica sia di iniziativa privata, nonché i relativi contenuti e le procedure di formazione e di approvazione, sino ad ulteriore definizione regionale, sono definiti dalle seguenti norme.

I piani esecutivi possono essere autorizzati con la seguente procedura amministrativa:

- nulla-osta dei competenti organi, sentita la sezione urbanistica, nonché, se necessario, la competente Soprintendenza;
- stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri immobiliari a cura del proprietario;
- rilascio dell'autorizzazione comunale.

Le norme principali che regolano l'autorizzazione comunale sono precisate nell'art. 28 della legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni.

Apposito regolamento comunale potrà ulteriormente regolamentare la materia.

Nel caso di inadempienza da parte del proprietario agli obblighi assunti con la convenzione l'Amministrazione comunale può, in prima istanza, costituirsi al lottizante stesso per l'esecuzione delle opere non attuate dal medesimo facendo ricorso alle congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, ed imposte al lottizante dalle leggi vigenti.

Art. 7 - Composizione della Commissione Edilizia

Della Commissione Edilizia fanno parte:

- n. 2 componenti di diritto individuati in un rappresentante del servizio igienico-sanitario competente per territorio e un rappresentante del servizio di prevenzione incendi;
- n. 7 componenti elettivi, scelti fra i cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, che abbiano comprovata esperienza e specifica preparazione nelle materie attinenti l'architettura, l'urbanistica, l'ambiente, l'attività edilizia; uno dei componenti deve essere l'esperto in materia di tutela del paesaggio;
- n. 1 componente elettivo supplente, con i requisiti ai sensi di legge, esperto in materia di tutela del paesaggio;

Qualora siano eletti a far parte della Commissione Edilizia componenti che sono chiamati a valutare in altra sede la domanda o i progetti di trasformazione edilizia ed urbanistica, gli stessi dovranno astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio degli stessi, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale della seduta. Non possono essere eletti a far parte della Commissione Edilizia i dipendenti del Comune di appartenenza.

Art. 7 bis - Formazione della Commissione Edilizia

- a) la C.E. è nominata, per quanto concerne i componenti elettivi, dalla Giunta Comunale;
- b) esercita le funzioni di segretario della C.E., senza diritto di voto, il Tecnico Comunale o altro dipendente del Comune all'uopo designato dalla Giunta Comunale;
- c) la C.E. può adottare un regolamento interno che individui altresì eventuali criteri interpretativi e regole di comportamento che intende eseguire nella propria attività;
- d) la C.E. elegge nel suo ambito un Presidente e un Vice Presidente.

Art. 8 - Funzionamento

- a) la C.E. si riunisce ogni qualvolta il Presidente o, nel caso in cui questi ne sia impedito, il Vice Presidente, lo ritengano necessario ed opportuno o ne sia fatta richiesta scritta e motivata da almeno un terzo di tutti i componenti (membri di diritto e membri elettivi) la C.E.;
- b) la C.E., con un preavviso di almeno n. 3 giorni, è convocata dal Presidente o, in caso di suo impedimento, dal vice presidente mediante invito scritto, recante oggetto della seduta, esteso a tutti i componenti effettivi e supplenti, tenuto conto dei termini previsti dalla legge vigente;
- c) assistono ai lavori della C.E., senza diritto di voto, i responsabili dei procedimenti sottoposti all'esame della C.E.

- stessa e possono assistere i responsabili degli uffici comunali interessati;
- d) le riunioni della C.E. sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti della Commissione;
 - e) la C.E. esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dalla struttura comunale competente nei tempi previsti dalla legge;
 - f) i lavori della Commissione sono diretti dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal vice presidente;
 - g) qualora la C.E. non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti;
 - h) delle sedute viene redatto un verbale su registro o schede numerate e vidimate mediante bollo del Comune e la firma del segretario della C.E.;
 - i) il verbale stesso è firmato dall'estensore;
 - j) il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i relativi nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale; il parere, espresso con le seguenti formule:
 - parere favorevole;
 - parere favorevole con eventuali prescrizioni che non modifichino i contenuti del progetto;
 - parere contrario motivato;
 - k) qualora la C.E. reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere a maggioranza dei votanti di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso la C.E. deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto;
 - l) la C.E. per l'esame dei problemi o progetti di particolare complessità, o in generale per esigenze funzionali, può articolarsi in gruppi di lavoro, con decisione assunta dalla maggioranza dei suoi membri. Il gruppo di lavoro esamina, istruisce, discute ed approfondisce l'argomento affidatogli dalla Commissione; designa, quindi, un relatore che riassume e riferisce alla Commissione stessa; questa esprime il parere sulla scorta della relazione predetta;
 - m) la C.E., con decisione assunta a maggioranza dei votanti, ha facoltà di richiedere al Sindaco di sentire uno o più esperti su specifiche materie; ha altresì facoltà, con le stesse modalità decisionali, di convocare o comunque sentire i richiedenti le concessioni o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali nei tempi e nei modi previsti dalla legge;
 - n) I componenti della C.E. interessati alla trattazione di argomenti specifici devono astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula; dell'osservanza di tale prescrizione deve essere fatta menzione nel verbale di cui alla precedente lettera h);

- o) Vi è interesse di carattere privato all'argomento quando il componente della C.E. abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando sia proprietario o possessore o usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile tale per cui egli tragga concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della C.E., quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera o sia comunque incaricato di realizzarla; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente o del progettista;
- p) È data facoltà alla Commissione Edilizia, a seguito di adozione di regolamento interno, secondo quanto disposto dal precedente art. 7bis, lettera c) di prevedere la possibilità che tutti i componenti della stessa appongano la propria firma sul verbale di cui alla precedente lettera i).

Art. 9 - Durata

- a) la durata in carica della C.E. è pari a quella della Giunta Comunale;
- b) i membri della C.E. possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi momento: le dimissioni hanno effetto all'atto del deposito presso la segreteria del Comune; la Giunta comunale provvede alla sostituzione entro 30 giorni;
- c) i membri elettivi delle C.E. devono essere sostituiti per i seguenti motivi:
- per sopravvenuta incompatibilità nei casi previsti dal precedente art. 7, comma 2;
 - per assenza ingiustificata ad almeno tre sedute consecutive;
- d) dopo la sesta assenza ingiustificata di un componente elettivo nel corso dell'anno, il presidente propone alla Giunta Comunale la sua sostituzione.

Art. 10 - Termini di evasione delle pratiche

Entro i sessanta giorni successivi alla presentazione della istanza di concessione per costruzione singola e della relativa documentazione prescritta e di quanto eventualmente richiesto dagli Uffici per la maggiore intelligibilità del progetto, viene data comunicazione scritta all'interessato dell'esito dell'istanza stessa con le eventuali osservazioni e condizioni.

Perfezionato il progetto nell'eventualità che siano state richieste modificazioni e sanciti con atto pubblico i vincoli eventualmente occorrenti devono essere adempiuti dal richiedente gli obblighi previsti dalle vigenti leggi per la previdenza sociale dei progettisti e devono essere presentate le domande di allacciamento ai pubblici servizi (acquedotto, fognatura, raccolta di immondizie, ecc) oppure la documentazione delle opere sussidiarie ammesse (progetto di acquedotto privato con certificato di potabilità della sorgente, progetto di fognatura privata con fossa settica e scoltimento delle acque chiarificate, progetto della fossa di raccolta delle immondizie domestiche, ecc.).

Entro dieci giorni successivi al completamento della pratica viene rilasciata dal Sindaco o da chi per esso la concessione con allegato uno degli esemplari dei disegni di progetto, firmato dal Sindaco o da chi per esso e munito del bollo civico. All'atto del rilascio della concessione è corrisposta al Comune la quota di contributo stabilita dal Comune per la categoria di opera oggetto di concessione, a norma dell'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

La quota di contributo di cui all'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n° 10 è determinata all'atto del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

La concessione ed i disegni devono essere conservati sul luogo stesso dei lavori, dall'inizio di essi alla visita per l'abitabilità e per l'occupazione, per essere esibiti ai funzionari ed agenti municipali a ciò delegati. Nell'eventualità di mancata approvazione del progetto viene data al richiedente comunicazione scritta dei motivi del diniego entro gli stessi termini già citati.

Nel caso in cui il Sindaco, trascorsi 60 giorni dalla presentazione dell'istanza di concessione o dalla presentazione dei documenti aggiuntivi richiesti a integrazione dei progetti presentati o degli impegni da assumere da parte del richiedente, non abbia espresso le proprie determinazioni, si applicano i poteri sostitutivi previsti dall'art. 1 della L.R. 2 marzo 1979, n° 11.

Art. 11 - Determinazione del Sindaco sulla domanda

Il rilascio della concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa. Chiunque può prendere visione presso gli Uffici Comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

L'approvazione del progetto oggetto di domanda è negata:

- 1°) quando esso non soddisfi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o di altri regolamenti e leggi in vigore;
- 2°) quando esso non ottenga il benestare dei servizi statali e regionali eventualmente competenti in merito;
- 3°) per ragioni estetiche, architettoniche, planivolumetriche, igienico-sanitarie, ecc.;

Art. 12 - Titolare della concessione, trasferimento e voltura

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia il titolo per richiederlo.

I successori o gli aventi causa, del titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvedere alla relativa variazione.

Il mutamento del titolare della concessione non influisce sui termini di validità e di decadenza della licenza stessa.

Art. 13 - Validità delle concessioni

Le concessioni assentite costituiscono soltanto una presunzione della conformità delle opere progettate alle leggi e regolamenti in vigore, nonché ai diritti dei terzi e non esonerano il proprietario, l'impresa esecutrice o il direttore dei lavori dall'obbligo di attenersi ad essi sotto esclusiva responsabilità.

La concessione è valida esclusivamente per l'esecuzione di quanto raffigurato o dichiarato nella documentazione inoltrata al Comune e in base alla quale è stata assentita la concessione stessa; qualunque aggiunta o variante o diminuzione da apportarsi al progetto va pertanto preventivamente approvata in apposita istanza.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori ed eventuali proroghe al termine per l'ultimazione dei lavori possono essere concessi nei casi previsti dall'art. 4 della legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Agli effetti del comma precedente si intendono "iniziati" i lavori per i quali sarà stato installato il cantiere e siano stati eseguiti:

- a - per opere edilizie: le fondazioni nel caso di nuove costruzioni, oppure un quarto delle strutture verticali, per le sopraelevazioni e gli ampliamenti;
- b - per tutte le altre opere: l'installazione del cantiere.

Art. 14 - Messa in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata una copia delle mappe catastali, vigenti, firmata dal Sindaco, sulle quali vengono riprodotte, a cura di detto Ufficio, le costruzioni progettate e realizzate. All'atto della presentazione dell'istanza di concessione ciascun progettista deve disegnare a matita e con esatta grafia, su estratti in copia delle suddette mappe, le opere progettate e campire, con coloritura gialla leggera, le aree sulle quali è stata computata la superficie fondiaria relativa agli edifici di progetto o nel caso di edifici agricoli, le unità aziendali di pertinenza. Tali indicazioni verranno riportate a cura dell'Ufficio tecnico sulle mappe di cui al primo comma. All'atto della concessione gli edifici cui questa si riferisce, vengono campiti con matita rossa, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale. All'ultimazione dei lavori, edifici e relative aree vengono ripassati con segno indelebile, alla presenza del titolare della licenza o di un suo rappresentante. Le mappe suddette hanno valore per il diniego della licenza edilizia qualora siano richieste nuove costruzioni in cui indici urbanistici vengano computati su aree già utilizzate per precedenti costruzioni. Con idonea grafia verranno indicate le demolizioni e le variazioni.

Art. 15 - Inizio dei lavori. Punti di linea e di livello. Attacchi fognature ed acquedotto.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano controllati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano. In caso di inadempienza il privato, trascorsi 30 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi. Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della concessione deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 16 - Visite di controllo: termini e modalità

Il titolare della concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni di edifici è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e di livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concessione è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco;

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Per ogni visita da parte dei servizi comunali si redige l'apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere. Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 17 - Certificati di abitabilità o di agibilità

Nessun edificio di nuova costruzione o ricostruito, ampliato, sostituito oppure trasformato può essere abitato o utilizzato senza il certificato di abitabilità o di agibilità. I permessi di abitabilità o di agibilità sono rilasciati o negati con motivazione entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda degli interessati; il loro rilascio è subordinato:

- 1°) alla constatazione da parte dei competenti Uffici Municipali della rispondenza delle costruzioni eseguite a quelle autorizzate e dell'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel presente regolamento;
- 2°) all'adempimento di tutte le condizioni speciali contenute nella concessione all'ultimazione delle opere di urbanizzazione relative alla costruzione;
- 3°) alla avvenuta presentazione della relazione di collaudo favorevole delle opere in cemento armato con le relative documentazioni come prescritto dall'art. 8 della legge 5 novembre 1971, n° 1086;
- 4°) all'esito della visita dei lavori da parte dell'Ufficiale Sanitario o di un funzionario a ciò delegato e dal Veterinario Comunale per quanto di sua competenza, da cui risulti che non sussistano cause di insalubrità.

Il Sindaco potrà anche ordinare lo sgombero dei locali ove questi risultino occupati, e ove continuino ad esserlo dopo l'ordinanza di sgombero, a mente dell'art. 22 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

CAPO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 18 - Definizioni

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle precisate dall'art. 4 legge 29 settembre 1964 n° 847 e consistono in:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o parcheggio;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Sono comprese tra le opere di urbanizzazione primaria gli impianti, anche se realizzati in forma associata tra più Comuni, di depurazione e di smaltimento.

Le opere di urbanizzazione primaria si distinguono in:

- a) Opere di urbanizzazione primaria di primo livello, costituite da: strade residenziali, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica.
- b) Opere di urbanizzazione di secondo livello, costituite da: spazi di sosta o parcheggio, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Sono equiparate alle opere di primo livello, le opere di potenziamento della rete idrica, fognature o della pubblica illuminazione, come pure le opere per impianti di depurazione e smaltimento.

Nell'ambito del giudizio discrezionale in ordine alla congruità e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria, il Comune ritiene che quelle di primo livello siano assolutamente necessarie perché si verifichi il presupposto per l'edificazione.

Per le opere di urbanizzazione primaria di secondo livello il giudizio di congruità e sufficienza dovrà essere espresso di volta in volta, in considerazione dell'entità, della ubicazione, della destinazione e delle ulteriori caratteristiche dell'intervento che si propone di realizzare.

Questo metodo sarà applicato per le urbanizzazioni primarie anche di primo livello, limitatamente alle costruzioni rurali.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di primo livello sono indicate nell'art. 19 delle presenti norme.

Art. 19 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di primo livello

A) Strade residenziali

A.1. - Definizioni

Sono considerate strade residenziali:

- 1) Quelle private che, all'interno dell'area di pertinenza della costruzione o comunque all'interno di proprietà privata, siano poste ad esclusivo servizio della costruzione;
- 2) quelle pubbliche, di norma classificate "comunali", che non costituiscono, neppure per le esigenze di viabilità interna, direttrici di traffico.

Sono equiparate alle strade pubbliche di tipo residenziale quelle private, se gravate da servitù di uso pubblico, e quelle vicinali. Si intendono realizzate le condizioni di cui all'art. 9 "Verifica dei presupposti" delle Norme Tecniche di Piano, quando il lotto da vincolare alla prevista costruzione sia immediatamente collegabile con una strada pubblica o quando la costruzione di questa nel triennio sia stata già deliberata dal Comune.

In difetto, il richiedente la concessione dovrà provvedere all'esecuzione diretta, assumendosi gli oneri, di tutto il tratto di strada che dal lotto interessato alla costruzione conduce ad una pubblica via già aperta.

Il tracciato dovrà essere eseguito secondo le indicazioni della pubblica amministrazione che potrà imporre soluzioni anche più gravose rispetto a quella della linea di allacciamento più breve, quando ciò si renda opportuno per il più razionale sviluppo delle infrastrutture in rapporto alle esigenze pubbliche della sicurezza, delle previsioni di sviluppo urbanistico della zona, del coordinamento dell'opera con gli altri impianti, primari e sociali. Facendo eccezione per le opere di semplice allacciamento, il tracciato delle strade residenziali dovrà essere rigorosamente conforme alle prescrizioni del P.R.G..

Ciò significa che la pubblica amministrazione è vincolata, nella determinazione del tracciato, a stabilire quello più conforme in riferimento al sistema di viabilità previsto nel piano regolatore e non quello che, comunque, consenta il collegamento con il sistema di viabilità già funzionante.

Una zona si intende servita da strada quando il limite esterno del lotto interessato è vincolato all'edificazione sia posto a distanza non superiore a mt. 150 dalla strada pubblica già aperta, nel quale è previsto l'allacciamento.

Le strade residenziali private, di cui sopra al punto 1), non rientrano nella normativa per le opere di urbanizzazione quando interessano esclusivamente il lotto vincolato alla edificazione di cui è richiesta l'autorizzazione.

Nell'esecuzione di tali strade residenziali interne si dovranno comunque osservare tutte le condizioni di rispetto della igiene e della sicurezza e di pregio per il rispetto ambientale.

A.2. - Caratteristiche delle strade

Quando l'edificazione sia subordinata all'esecuzione diretta della strada residenziale pubblica, la domanda di concessione dovrà essere accompagnata da relativa documentazione e nella esecuzione delle opere occorre rispettare tutte le prescrizioni di ogni strumento urbanistico e di legge.

Le strade dovranno essere sistemate secondo le prescrizioni stabilite dal Comune.

Sono equiparate alle strade residenziali pubbliche gli spazi destinati a piazze, piazzali di sosta, aree di parcheggio.

L'area di immissione della strada privata di cui al punto 1) con quella pubblica o a questa equiparata dovrà anche essa essere sistemata secondo modalità approvate dal Comune e dovrà essere sistemata con le stesse caratteristiche di copertura della strada pubblica.

In particolare la pubblica amministrazione dovrà controllare che l'area di immissione sia progettata in modo che sia consentito il libero scolo delle acque anche in modo da evitare il formarsi di pozzanghere.

La pubblica amministrazione potrà anche imporre che la immissione nella strada residenziale avvenga mediante piazzuola di lunghezza e larghezza tale da consentire la sosta di veicoli, in entrata o uscita, senza intralcio o pericolo per la circolazione.

L'ampiezza della eventuale piazzuola sarà determinata, di volta in volta, in rapporto alla conformazione topografica dei luoghi ed alla consistenza del previsto insediamento.

B) Fognatura

La costruzione della rete primaria della fognatura è riservata al Comune, tranne nel caso in cui il piano regolatore venga attuato attraverso strumenti esecutivi di pianificazione.

Il rilascio della concessione è quindi subordinato alla esistenza della rete primaria o alla previsione di attuazione entro il successivo triennio.

Si intendono servite da rete di fognatura le aree edificabili il cui limite perimetrale esterno sia posto a distanza non superiore a mt. 150 dalla canalizzazione primaria, semprechè tale limite perimetrale delimiti il lotto vincolato alla costruzione con obblighi di non ulteriore edificabilità.

Gli allacciamenti dalla costruzione al canale primario sono a carico e spese del titolare della concessione e dovranno essere predisposti mediante tubi ovoidali per fognature, con sezione e caratteristiche approvate dalla C.I.E. e dal Sindaco a seguito della pratica, in relazione alle esigenze di smaltimento del costruendo edificio.

E' fatto divieto in tutto il territorio comunale classificato come residenziale, di sostituire allo smaltimento con fognatura, altri sistemi quali fosse settiche, pozzi perdenti e simili.

C) Rete idrica

Non sono consentite soluzioni diverse dall'allacciamento-alla rete potabile comunale, ad eccezione delle concessioni che riguardano gli interventi di cui alla lettera E, art. 9 delle Norme di Attuazione del Piano, e interventi su edifici ricadenti in zona A.

Una zona si intende servita da rete idrica quando l'allacciamento non superi in lunghezza, sempre che la rete comunale sia di sufficiente portata, mt. 150.

D) Rete di distribuzione di energia elettrica

Il permesso di abitabilità è subordinato all'esistenza del collegamento con la rete di distribuzione dell'energia elettrica.

Art. 20 - Caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria di secondo livello

A) Spazi di sosta e parcheggi

L'edificazione è subordinata alla esistenza o alla previsione di attuazione, nella zona di P.R.G. interessata dalla richiesta di costruzione, di aree adibite a parcheggio pubblico nella misura minima di mq. 2,50 per ogni abitante insediato o da insediare oltre a quanto previsto all'art. 3 del D.M. 2.4.68 n° 1444. (2,50 mq. prevedere)

In difetto della preesistenza delle opere, l'edificazione è subordinata alla dismissione di aree da destinare a parcheggio pubblico in ragione di mq. 2,50 per ogni abitante insediabile.

Le aree dovranno essere dismesse in zona di gravitazione della costruzione, intendendosi per tale quella compresa nel raggio di mt.300 dal limite di proprietà del lotto interessato alla costruzione.

L'area dismessa dovrà presentare continuità con area di pubblico transito veicolare e dovrà essere giudicata idonea al facile e visibile accesso dei veicoli.

Al fine di coordinare il sistema dei parcheggi pubblici, il Comune potrà anche individuare con il piano delle urbanizzazioni le aree dove preferibilmente collocare i parcheggi.

Tenendo conto che i parcheggi costituiscono opera di urbanizzazione di secondo livello, l'onere della dismissione dell'area può essere soddisfatto con i seguenti sistemi alternativi, a giudizio della pubblica amministrazione:

- quando con il piano delle urbanizzazioni sia stata individuata un'area già destinata a parcheggio dal P.R.G. e che il comune intenda acquisire mediante espropriazione, o quando comunque l'area sia stata individuata con formalità e procedimento che conduca alla dichiarazione di pubblica utilità, in luogo della dismissione si potrà provvedere al versamento a favore del Comune di somma corrispondente al prezzo di acquisizione mediante espropriazione, oltre al costo per la sistemazione dell'area medesima;
- quando sia stata individuata un'area non vincolata dagli strumenti urbanistici, i richiedenti potranno soddisfare l'onere provvedendo direttamente all'acquisizione all'interno dell'area individuata dal Comune, degli standards necessari per soddisfare il prescritto rapporto e quindi, alla dismissione, o a versare al Comune un importo equivalente al costo per le sistemazioni.

A discrezione della pubblica amministrazione, si potrà rinunciare all'onere di cui al presente articolo per edifici rurali, costruiti in zone agricole o fino a quando non se ne muti la destinazione d'uso.

B) Spazi di verde attrezzato

Gli "spazi di verde attrezzato" vengono stabiliti nella misura di mq. 4,00 di area verde ogni abitante insediabile.

Il requisito della esistenza dell'opera di urbanizzazione si intende realizzato quando vi sia equilibrio tra gli insediati e gli spazi verdi attrezzati di proprietà pubblica o vi sia la previsione di realizzare tale equilibrio nel prossimo triennio, il tutto nei limiti e nel sistema alternativo di cui al punto A precedente.

C) Pubblica illuminazione

Ritenuto che la valutazione circa la idoneità e sufficienza delle opere di urbanizzazione primaria costituisce oggetto di giudizio discrezionale dell'amministrazione, mentre relativamente alle altre opere di urbanizzazione il Comune intende procedere al potere di autolimitazione ed esercizio del potere discrezionale, per quanto concerne la pubblica illuminazione l'esercizio di tale potere verrà esercitato di volta in volta, in relazione alle caratteristiche dell'insediamento, alla ubicazione ed alle esigenze di tutela dell'ambiente.

Art. 21 - Dismissione di aree e di opere

Le aree costituenti la sede, con le relative pertinenze, delle strade residenziali di cui ai punti 1) e 2) paragr. A1, art. 19 e quelle equiparate a queste, quelle previste alla lettera A e B dell'art. 20 e quelle sulle quali insistono le opere di urbanizzazione debbono essere dismesse gratuitamente a favore del Comune.

Al momento del rilascio della concessione e quale presupposto per l'autorizzazione, i privati richiedenti dovranno obbligarsi, oltre che alla esecuzione delle opere, ove non preesistenti o previste, anche alla dismissione gratuita a favore del Comune delle aree su cui tali opere verranno ad insistere.

Per le opere consistenti in condutture, oltre a queste dovranno essere trasmessi e trascritti a favore del Comune i diritti reali di servitù di passaggio, quando non siano collocate su suolo pure da dismettere. La dismissione dovrà essere effettuata con atto pubblico entro il termine di tre anni dalla data di rilascio della concessione e comunque dovrà precedere il rilascio del permesso di abitabilità, di cui costituisce indefettibile presupposto.

Le aree dovranno essere cedute completamente attrezzate, conformemente agli elementi progettuali che costituiscono atti della concessione. Ai titolari della concessione compete l'onere per la manutenzione degli spazi dismessi per il periodo di sei mesi dalla data della loro cessione, salvo che il Comune ritenga di anticipare nel tempo il proprio onere per la manutenzione.

Il comune, entro il termine di cui al comma precedente, potrà imporre l'esecuzione di quei lavori che si rendessero necessari a causa della imperfetta esecuzione delle opere.

Al termine di tale periodo dovrà essere disposto lo svincolo delle garanzie finanziarie.

CAPO III

NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE

Art. 22 - Definizioni delle categorie di attività edilizia

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) Interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) 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;
- e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- f) sono da considerare nuove costruzioni gli interventi di edilizia pubblica o privata, le strutture tecnologiche artigianali ed industriali, le opere di urbanizzazione ed ogni manufatto, in sottosuolo e soprasuolo, anche non comportante manomissione del suolo, involucri mobili insistenti sul terreno con carattere di stabilità, anche se privi di collegamento ed ormeggio fisso con lo stesso, costruzioni leggere, anche prefabbricate. Sono considerate nuove costruzioni anche le roulotte o mazzi mobili quando siano collocate su area pubblica o privata non in sosta o in ricovero ma allo scopo di ospitare nel tempo, pur se saltuariamente, persone oppure allo scopo di servire a deposito.

Art.23 - Grandezze edilizie

A) Volumi

Il volume da conteggiare è tutto quello emergente dal suolo esistente calcolato all'intradosso della copertura.

In presenza di locali aggiuntivi abitabili, parzialmente interrati si dovrà comunque conteggiare tutto il volume corrispondente, alla superficie lorda utilizzabile.

Non sono computabili ai fini della determinazione del volume:

- gli edifici pubblici
- gli spazi destinati a porticato o a vani aperti
- i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, elevatori, ventilazione,) non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, deve essere prevista in progetto.

Per piano di campagna si intende quello preesistente allo sbancamento.

Quando un basso fabbricato superi con l'estradosso m 1.20 dal terreno attuale, non abbia le caratteristiche di volume tecnico rispetto all'edificio principale, la volumetria sarà integralmente computata. In tutto il territorio comunale le tettoie completamente eseguite in legno, ad uso deposito, ripostiglio, legnaia, pollaio, ecc. e che dovranno essere ricoperte con manto in lose, non verranno valutate a fini volumetrici o delle distanze.

B) Piani

Costituiscono piani quelli emergenti in tutto od in parte dal livello del terreno attuale, salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a mt. 1,50 calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di ampiezza non superiore a mt 4,50.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle, con esclusione del sottotetto non abitabile.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscono pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

I muri di contenimento della terra non possono presentare una altezza superiore a m 2 rispetto al terreno naturale e debbono essere eseguiti con paramento a vista in pietra naturale.

C) Altezze

L'altezza si misura lungo la verticale congiungente il piano di campagna ed il limite superiore del prospetto.

Tale limite, nel caso di copertura a padiglione, corrisponde alla linea orizzontale di imposta della copertura, mentre nel caso di copertura a capanna è costituito dalla linea di intersezione del piano delle falde del tetto con il piano della parete di prospetto.

L'altezza massima consentita nelle tabelle si calcola con riferimento al punto di maggiore altezza del prospetto più alto.

Nel caso di fabbricati a gradoni, l'altezza sarà calcolata dalla base del prospetto a valle alla proiezione orizzontale dell'ultimo gradone a monte.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

D) Distanze

Le distanze indicate in tabella debbono essere rispettate anche in caso di sopraelevazione.

Fanno eccezione, con il limite di rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile, le sopraelevazioni rese necessarie per adeguare

l'altezza interna dei piani abitabili in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla Legge Regionale 23/2/1976 n. 11.

Le distanze devono essere verificate anche in presenza di pareti non finestrate.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamenti o balconi.

Le distanze fra edifici vanno rispettate nel caso in cui questi, anche in minima parte, si fronteggino, e con la sola eccezione dei bassi fabbricati, con copertura non superiore a m 1,20 di altezza rispetto al terreno esistente.

Le distanze dai confini possono essere ridotte qualora il richiedente la concessione per un intervento di nuova costruzione abbia ottenuto la relativa autorizzazione da parte del proprietario confinante, resa sotto forma di scrittura privata registrata da depositarsi presso il Comune, dalla quale emerga l'impegno di rispettare la conseguente maggior distanza dal confine in caso di successiva edificazione.

Art.26 - Caratteristiche interne

A - Altezza dei locali

Negli edifici di nuova costruzione le altezze minime misurate tra il pavimento finito e il soffitto dei locali di tipo A e S di cui agli articoli precedenti sono le seguenti, salvo maggiori altezze minime fissate per legge o in regolamenti speciali:

- | | | |
|----|-------------------------------|--------|
| 1) | locali di tipo A1 | |
| | Situati sotto i 600 m. S.L.M. | m 2.70 |
| | sopra i 600 m. S.L.M. | m 2.55 |
| | sopra i 1.100 m.S.L.M. | m 2.40 |
| 2) | locali di tipo A2 | m 2.70 |
| 3) | locali di tipo A3 e A4 | m 3.00 |
| 4) | Locali di tipo S1 | m 2.70 |
| 5) | Locali di tipo S2-S3-S4-S5 | m 2.40 |

Nel caso di interventi conservativi, di recupero o di trasformazione d'uso, compresi gli interventi a destinazione alberghiera, in zona A, tali altezze, per qualunque tipo di locale, possono essere di m. 2,20 se ciò si rendesse necessario.

Solo ed esclusivamente negli esercizi alberghieri di nuova costruzione l'altezza netta dei vani non può essere inferiore a:

a) fino a mt.700 s.l.m.:

- m 2,70 per camere da letto
- m 3,00 per locali comuni (bar, sale, ristoranti, hall)

b) oltre a mt.700 s.l.m.

e fino a mt.1400 s.l.m.:

- m 2,55 per camere da letto
- m 2,80 per locali comuni

c) oltre a mt.1400 s.l.m.

- m 2,40 per camere da letto
- m 2,70 per locali comuni

Nel caso di soffitti inclinati o comunque ad altezza non costante l'altezza di cui sopra è l'altezza di parte del locale avente superficie minima di mq.6,00 con larghezza minima di m.2,00; in questo caso l'altezza minima assoluta non può essere inferiore a

m 1.80 in tutti i locali, esclusi i ripostigli di superficie inferiore a mq 5.

Per i locali in piani seminterrati si veda inoltre l'articolo relativo.

B- Cubature e superfici degli alloggi e dei locali

Nelle zone A e nei nuclei rurali definiti di interesse storico ambientale la superficie netta minima delle stanze da letto è:

per una persona mq. 7,50
per due persone mq. 11,50

In tutte le altre zone la superficie netta minima delle stanze da letto è:

per una persona mq. 9,00
per due persone mq. 14,00 -

Negli esercizi alberghieri la cubatura delle camere per ospiti deve essere almeno di:

a) sino a 700 m s.l.m. mc 23 camera ad un letto
mc 40 camera a due
letti

b) oltre a 700 m s.l.m. mc 22 camera ad un letto
mc 37 camera a due letti

c) oltre a 1400 m s.l.m. mc 21 camera ad un letto
mc 34 camera a due letti

Dal computo della volumetria delle camere è sempre escluso il servizio igienico eventualmente annesso.

Inoltre in qualsiasi locale di tipo A deve essere possibile iscrivere un parallelepipedo retto avente base di mq. 6,00 e altezza regolamentare, esclusi i posti di cottura con larghezza minima di mt. 2,00.

Queste norme non si applicano ai rifugi d'alta montagna ed ai bivacchi.

L'alloggio monostanza, deve avere una superficie minima netta, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28.00, per una persona e non inferiore a mq. 38.00 per due persone.

All'esterno delle zone A individuate dal P.R.G.C., negli interventi di recupero del patrimonio edilizio comportanti modificazioni della destinazione d'uso preesistente a favore della residenza e negli interventi di nuova costruzione di edifici residenziali, gli alloggi dovranno avere una superficie utile abitabile non inferiore a m² 50 e non sarà pertanto ammessa la creazione di alloggi monostanza inferiori a tale superficie.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno m^2 14.

Tutte le caratteristiche dimensionali di cui ai commi precedenti devono risultare evidenti negli elaborati di progetto.

Art. 27 - Caratteristiche dei locali: illuminazione ed aerazione

Tutti i locali di cat. A dovranno essere illuminati ed arieggiati direttamente da spazi liberi esterni mediante finestre che distribuiscono regolarmente la luce nell'ambiente, assicurando un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

Le finestre dei locali di cat. A1 e A2 dovranno avere una superficie non inferiore ad $1/9$ di quella del pavimento; quelle dei locali di cat. A3 dovranno avere una superficie non inferiore ad $1/10$ e quelle di cat. A4 dovranno avere una superficie non inferiore ad $1/6$.

Non sono consentite abitazioni con unica esposizione delle finestre rivolte verso nord-est, nord, nord-ovest. Nei nuovi fabbricati non dovranno esservi ostacoli alla visibilità dalle finestre, solo per la quota parte minima prescritta, in senso laterale ed in altezza, entro un angolo di 30° misurato dall'asse dell'apertura utile, sino ad una distanza di 10 m.

Nelle zone A la superficie delle finestre non può essere inferiore ad $1/32$ della superficie del pavimento.

L'efficacia illuminante delle finestre si considera nulla quando la distanza tra la parete finestrata e la parete interna opposta superi di tre volte la distanza che intercorre tra il pavimento del locale ed il traverso superiore della finestra stessa.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare in ogni caso, la aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura", eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare adeguatamente con quest'ultimo e deve essere munito di impianto di aspirazione forzata sui fondali.

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

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

Tutte le caratteristiche dimensionali di cui ai commi precedenti devono risultare evidenti negli elaborati di progetto.

Art. 28 - Caratteristiche dei servizi igienici

Ogni unità immobiliare anche se costituita da un solo locale, deve disporre di adeguati servizi igienici.

- a) Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca bagno e lavello in cucina.
- b) ogni camera d'albergo di categoria superiore alla terza, questa esclusa, deve essere fornita di un servizio igienico completo di vaso, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno. Sono ammessi apparecchi speciali che assommino più funzioni.
- c) in alberghi delle categorie inferiori alla terza, pensioni, comunità, uffici, negozi, laboratori, ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti e dotati di antilattine con lavabi.

Gli ambienti destinati a tale uso avranno dimensioni planimetriche di almeno 3 mq., quando con funzione di stanza da bagno, sono annessi ad abitazioni. I vasi e gli orinatori devono essere forniti di chiusura idraulica permanente, e devono essere sistemati in ambienti di almeno mq. 1,00 con lato minimo di m. 0,90 quando sono annessi a negozi, uffici, ecc. oppure sono ulteriori servizi igienici di abitazioni. Il pavimento e il rivestimento delle pareti, almeno fino all'altezza di m. 2,10 devono essere eseguiti con materiale impermeabile liscio e di facile lavaggio.

Inoltre i locali di tipo B2 non possono avere accesso diretto da locali di tipo A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari con più servizi igienici di cui almeno uno abbia le caratteristiche precedenti.

Art. 29 - Cortili, chiostrine e pozzi di luce

Nei cortili valgono le stesse norme generali relative alle distanze ed alle altezze.

Nelle opere di restauro conservativo e riordinamento edilizio da eseguirsi nelle zone A e nelle zone agricole, negli edifici classificati di interesse storico-ambientale, per facilitare l'opera di risanamento è consentita, laddove se ne riscontri la necessità, la costruzione di chiostrine o pozzi di luce per dare luce ed aria a scale, latrine, locali da bagno, ecc., esclusi tassativamente i locali di tipo A. Nell'area libera di ogni chiostrina deve essere inecrivibile un cerchio non inferiore a mt. 3,50 di diametro,

Le chiostrine debbono inoltre:

- a) avere le pareti lisce senza aggetti superiori a cm. 5, rivestite di materiale di colore chiarissimo;
- b) avere pavimenti impermeabili, lisci e lavabili;
- c) essere completamente aperte nella loro parte superiore;
- d) avere diretta permanente comunicazione con gli spazi liberi circostanti nella loro parte inferiore a mezzo di un andito o condotta di sezione libera non inferiore in nessun punto a mq. 3 con eventuale chiusura costituita da semplice cancello o inferriata;

- e) essere facilmente accessibili nella loro parte inferiore per la necessaria pulizia;
- f) essere mantenute perpetuamente sgombrare sul fondo da depositi di materiale di qualsiasi natura.

Art. 30 - Isolamento termico

Le murature esterne, le coperture di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della cat. A, S1, S2 e S3 devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni semipieni di due teste, intonacate sulle facciate esterne con camera d'aria interposta. Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga.

Inoltre i soffitti delle abitazioni a diretto contatto con l'esterno devono essere eseguiti con solaio isolato, mediante camera d'aria, dal sovrastante piano di calpestio o di copertura. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le parti.

Art. 31 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle trasformazioni sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito specificata:

- a) negli edifici di abitazione a più alloggi i solai devono essere costituiti con materiale e spessore tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore di calpestio pari a quello trasmesso da un solaio in laterizio e cemento armato dello spessore di 20 cm. con sovrapposto uno strato di feltro di lana di roccia di 4 mm.;
- b) le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali d'uso comune (androni, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio pari a quello di un muro in mattoni pieni da 12 cm.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione.

Nelle progettazioni di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 32 - Isolamento dall'umidità

Tutti i locali di abitazione permanente (tipo A) devono essere convenientemente difesi contro l'umidità. A tale effetto devono concorrere, oltre agli spessori minimi di pareti e solai prescritti in precedenza, particolari provvedimenti forniti dalla tecnica edilizia:

- a) impermeabilizzazione delle superfici orizzontali e suborizzontali scoperte, o coperte da pavimentazioni non impermeabili, mediante strati di asfalto, di emulsione bituminosa, di fogli di carton fel-

tro bitumato, di fogli di lamiera metallica e simili, fornite delle necessarie pendenze per convogliare l'acqua ai punti di smaltimento;

- b) protezione dal calore, proveniente dall'interno dell'edificio, degli strati di impermeabilizzazione, da esso alterabili mediante camere d'aria ventilate, isolanti termici, ecc.;
- c) trattamenti idrofughi delle superfici verticali che possono impregnarsi dell'umidità esterna, mediante vernici al silicone o simili;
- d) interruzione della salita per capillarità dell'umidità dalle fondazioni lungo i muri, mediante strati di impermeabilizzazione (nelle nuove costruzioni) o mediante tubi Knapen o analoghi (nelle costruzioni vecchie).

Art. 33 - Scale

Gli atrii di ingresso e le scale che servono più di 2 piani devono essere convenientemente arieggiati ed illuminati direttamente dall'esterno o dall'alto.

La larghezza minima delle rampe non deve essere inferiore a m. 1,10 negli edifici plurifamigliari e a m. 0,70 per ogni rampa di una singola unità abitativa; è inoltre prescritta per gli edifici plurifamigliari una profondità minima dei pianerottoli di m. 1,20.

I muri dei vani scala e degli ascensori devono essere di materiali tali da assicurare un isolamento termico ed acustico non inferiore a quelli di una muratura di mattoni pieni di cm. 25 di spessore.

Art. 34 - Piani seminterrati

Nei piani seminterrati non sono ammessi locali di tipo A1 e A4. Sono ammessi i locali di tipo A2, A3, S1, S2, qualora siano soddisfatti i seguenti requisiti:

- a) quota del soffitto mediamente più alta della quota del marciapiede e del terreno sistemato di almeno mt. 1,20;
- b) presenza di intercapedine ventilata perimetrale;
- c) esecuzione del pavimento su vespaio aerato di almeno 40 cm. con interposto massello in calcestruzzo impermeabilizzato.

Art. 35 - Piani sotterranei

I sotterranei possono di norma essere adibiti soltanto a locali di tipo S4 e S5.

Devono essere provvisti di ventilazione naturale e difesi dall'umidità del sottosuolo mediante strati isolanti o intercapedini.

Ove vi possa essere permanenza anche temporanea di persone, debbono sporgere dal suolo per almeno una quarta parte della loro altezza netta ed essere illuminati direttamente.

Solo in casi particolari per edifici a destinazione speciale, possono essere previsti locali privi di illuminazione ed aerazione naturale purchè sia assicurata un'adeguata illuminazione e aerazione artificiale.

In questi casi i progetti relativi all'illuminazione e ventilazione dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune allegando anche il progetto particolareggiato delle apparecchiature adottate.

CARATTERISTICHE DEGLI INSEDIAMENTI**Art. 36 - Aspetti generali**

Tutti gli interventi innovativi nel tessuto edilizio e urbanistico preesistenti devono tendere alla formazione di complessi qualificati e integrati con l'ambiente.

In particolare sono richiesti un corretto uso dei materiali, l'idoneo soleggiamento degli edifici, un corretto controllo della zona d'ombra propria e portata, l'organizzazione funzionale dei servizi, la sistemazione e l'arredo delle aree libere, la salvaguardia, e la valorizzazione delle visuali interne ed esterne.

Nella progettazione degli edifici le forme dovranno essere giustificate da considerazioni costruttive e funzionali ed i materiali di costruzione, da rivestimento e gli accessori dovranno essere impiegati secondo le loro caratteristiche tecnologiche e dovranno avere buone caratteristiche di conservazione nel tempo.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla composizione risultante dall'accostamento di edifici nuovi con quelli preesistenti, o tra di loro, anche se di proprietà diverse, favorendo il più possibile la formazione di agglomerati ordinati.

Non potrà essere assunta come valida giustificazione per un non corretto orientamento dei fabbricati la particolare conformazione planimetrica mappale del lotto. I fabbricati dovranno avere andamento prevalentemente orizzontale.

Art. 37 - Caratteristiche di progetto dei Piani esecutivi

I piani esecutivi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) La viabilità veicolare, all'interno dell'area di intervento deve essere separata da quella ciclabile e pedonale.
- 2) La rete pedonale deve essere collegata senza soluzione di continuità alle opere di urbanizzazione secondaria.
- 3) I percorsi pedonali devono essere separati, da contigui percorsi veicolari, da dislivelli di almeno m. 0,20 ovvero da paracarri, recinzioni, alberature o siepi.
- 4) Le superfici destinate a verde devono essere il più possibile accorpate, la viabilità veicolare e ciclabile deve trovarsi al margine di esse.
- 5) Non sono computabili ai fini della dotazione di spazi per l'urbanizzazione secondaria, le aiuole spartitraffico o altri appezzamenti residuati, anche se alberati, ove questi abbiano una dimensione in pianta inferiore m. 6.
- 6) La rete di adduzione di energia elettrica, quella telefonica, e quella per la pubblica illuminazione devono essere interrata e le relative cabine di trasformazione ed apparecchiature di controllo devono essere inserite nei fabbricati o seminterrate.
- 7) Le superfici destinate alla viabilità veicolare devono essere pavimentate in asfalto, ovvero in ciottoli, porfido, selciato lastre o corsie di cemento, ovvero altro materiale durevole prescritto dal Comune.
- 8) Le pavimentazioni dei percorsi pedonali devono essere realizzate preferibilmente in lastre di cemento o di pietra e in via subordinata in asfalto.

Art. 38 - Caratteristiche di progetto dei singoli fabbricati

Negli edifici di abitazione comprendenti più di nove alloggi deve essere previsto un locale destinato al gioco dei bambini, nonché un locale da adibirsi a deposito per biciclette e carrozzine.

I locali destinati al gioco dei bambini - da ubicarsi preferibilmente al piano terreno al fine di essere direttamente collegati con gli spazi verdi esterni - non possono avere superficie inferiore a mq. 16.

I fabbricati residenziali avranno di preferenza coperture a due falde con pendenze normali e con manto di copertura in pietra naturale. Nelle zone A non saranno ammessi materiali in contrasto con l'ambiente e dovranno essere preferiti materiali naturali quali il legno, la pietra e l'intonaco.

Art. 39 - Edifici con destinazioni particolari e per lavorazioni insalubri

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, case di cura, fabbricati per uso industriale o commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi vari, impianti sportivi, ecc., oltre che alle presenti norme devono sottostare alla regolamentazione generale e specifica vigente in materia. Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G.C. e sottostanno oltre che alle presenti norme anche a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 40 - Edifici industriali

Le costruzioni industriali dovranno uniformarsi anche alle norme seguenti:

- a) avere dei locali con cubatura non inferiore a mc. 10 e superficie non inferiore a mq. 2,50 per ogni lavoratore impiegato con pavimento con superficie unita, impermeabile e lavabile e con pareti con materiali impermeabili e lavabili fino all'altezza di m. 2,10;
- b) avere una sufficiente ventilazione effettivamente attuabile ad ambiente chiuso;
- c) godere di abbondante luce naturale;
- d) possedere locali per refettorio, spogliatoio, ambulatorio, camera di medicazione, ecc. in conformità alle prescrizioni di legge e regolamenti sull'igiene del lavoro; detti locali dovranno avere almeno i requisiti normali di abitabilità stabiliti dal presente regolamento per i locali di abitazione, oltre quelli previsti dalle citate disposizioni sull'igiene del lavoro.
- e) essere dotato di latrine ed orinatoi separati per gli-uomini e per le donne in ragione di due orinatoi e due latrine ogni 20 operai e di tre latrine ogni 20 operaie, in locali non comunicanti con quelli di lavoro, ma separati da spazi aperti e da antilatrine, direttamente aerate con finestre della superficie di almeno mq. 2.

Non potrà essere consentita l'occupazione ad uso industriale di locali che non rispondano alle norme speciali del presente articolo o dei provvedimenti legislativi e regolamentari sull'igiene del lavoro, salvo che esigenze speciali di lavorazione, riconosciute imprescindibili dalle autorità competenti, consentano la deroga dell'osservanza delle norme suindicate e salvo il caso di locali di uso speciale che esclude, nel modo più assoluto ed evidente la permanenza anche temporanea di persone.

Alla domanda per la concessione di stabilimenti industriali deve essere unita una relazione sulla consistenza e qualità degli scarichi di rifiuto industriale, nonché sui mezzi di innocuizzazione relativi.

Art. 41 - Alberghi

L'unità alberghiera è costituita da locali destinati all'alloggio degli ospiti quali: camere, bagni, e spazi di disimpegno (corridoi, pianerottoli, vani scala); da locali destinati a soggiorno, pranzo, ricezione, amministrazione, cucina, dispensa, lavanderia, e annessi spazi di disimpegno; da locali destinati all'alloggio ed al soggiorno del gestore e del personale addetto con una capacità massima pari ad un quinto di quella riservata agli ospiti.

Sono definiti "alberghi residenziali" le attrezzature di ospitalità turistica a carattere pubblico costituiti da mini alloggi, mono o bicamere, forniti di locali igienici e angolo di cottura, da locali di soggiorno e di servizio comuni, ed integrati eventualmente da ristorante e gestiti unitamente per locazioni a breve termine.

Art. 42 - Campeggi

I campeggi per tende o roulotte devono essere organizzati come segue:

- Posti tende, dotati di prese luce e delimitati, della misura minima di mq. 40.
- Posti per roulotte o automezzi attrezzati, dotati di prese acqua e luce, della misura minima di mq. 50.
- Spazi comuni recintati di verde attrezzato in misura non inferiore alla superficie destinata al campeggio vero e proprio.
- Servizi igienici e lavaggio stoviglie razionalmente distribuiti nella misura minima di un W.C. ogni 4 posti-tenda, un lavabo ogni 2 posti-tenda, una doccia ogni 4 posti-tenda, un acquaio ogni 4 posti-tenda.
- Spazi di soggiorno coperti, di cui il 50% chiusi, nella misura di mq. 1,00 per posto-tenda.
- I parcheggi devono essere concentrati in un'area apposita del campeggio nella misura di un posto auto ogni tenda o roulotte.

Devono inoltre essere rispettati tutti i regolamenti esistenti in materia emanati dalle competenti autorità.

Art. 43 - Ricoveri per gli animali

I locali adibiti a stalle per il ricovero dei bovini e degli equini dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- altezza minima, dal piano pavimento posta al soffitto orizzontale o all'introdosso della chiave di volta, non inferiore a mt. 2,60 (2,20 negli alpeggi).

Nel caso di copertura a volta, il piano di imposta avrà altezza minima di mt. 1,80.

- Cubatura non inferiore a mc. 20 (18 negli alpeggi) per ogni capo adulto e mc. 10 per ogni capo piccolo.
- Superficie illuminante e d'aerazione pari ad 1/10 della superficie del locale e non inferiore a mq. 0,70 per ogni capo adulto (0,20 negli alpeggi).
- Porte apribili verso l'esterno di larghezza minima di mt. 1,10 ed altezza non inferiore a mt. 2.
- Corsie centrali di disimpegno di sezione non inferiore a mt. 1,50, corsie laterali non inferiori a m. 1,00.
- Non è consentita la costruzione interrata; tuttavia è ammessa la realizzazione in seminterrato su tre lati nei terreni in pendenza purchè le pareti del locale siano protette da intercapedine esterna per il drenaggio delle acque.
- Pavimenti su vespaio aerato o drenaggio aerato di almeno cm. 40 di altezza con interposto massello in calcestruzzo impermeabilizzato.
- Davanzali delle finestre a m. 1,60 dal piano posta.
- Pavimento a pareti impermeabili sino a m. 1,80 dal piano posta.

I ricoveri per gli animali in genere devono essere isolati e indipendenti dalle abitazioni, in ogni caso non devono comunicare direttamente con locali abitabili.

Art. 44 - Concimaie e simili

Non sono ammesse concimaie se non nelle zone a destinazione anche agricola; il Comune potrà imporre l'allontanamento di quelle eventualmente esistenti in zone residenziali.

Devono in ogni caso essere osservate le seguenti distanze tra le nuove concimaie

- pozzi d'acqua m. 20
- condotte di acquedotto m. 10

E' vietata l'ubicazione di concimaie in fregio alle strade statali, regionali e comunali nonché lungo sentieri e mulattiere di particolare interesse turistico.

Art. 45 - Manutenzione dei fabbricati

Il decoro delle costruzioni deve essere mantenuto nel tempo a cura dei proprietari.

E' in facoltà del Comune di ordinare ai proprietari il rinnovo delle tinteggiature, il restauro degli intonaci, la riparazione delle gronde e pluviali ed in genere delle opere esterne delle costruzioni sottoposte a deperimento.

Tali opere possono riguardare le fronti dell'edificio oppure estendersi per omogeneità e contemporaneità di esecuzione a più edifici contigui. Le opere di cui in precedenza, possono essere eseguite direttamente dal Comune, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non vi abbia provveduto nei termini fissati.

In tal caso il Comune impone ai proprietari degli stabili interessati la quota spesa loro competente.

Art. 46 - Rifacimento obbligatorio delle facciate

Quando per effetto di norme non diversamente applicabili o di demolizioni, anche precedenti l'entrata in vigore delle presenti norme, le parti di un edificio vengano esposte alla pubblica vista e ne derivi a giudizio del Comune un deturpamento dell'ambiente urbano, sarà facoltà del Comune stesso di imporre ai proprietari il rifacimento delle loro nuove facciate stabilendo i tempi di attuazione.

In caso di mancata esecuzione nei termini stabiliti il Comune ordina d'ufficio l'esecuzione dei lavori addebitando ai proprietari le spese da riscuotersi con la procedura di riscossione delle imposte e tasse.

Art. 47 - Tetti e materiali di copertura

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. In particolare:

- 1) nelle zone con carattere storico-ambientale e di rilevante interesse paesaggistico (zone A) e nelle zone C di completamento o espansione le pendenze dei tetti dovranno essere analoghe a quelle preesistenti e comprese tra i 20° e 30°. Il materiale di copertura dovrà essere in pietra (lösses).
- 2) Per le costruzioni industriali, agricole, gli impianti per il trasporto di persone, gli alpeggi di alta montagna ed i rifugi si potranno anche adottare materiali di colore uniforme, con esclusione di tutti quei materiali che non diano garanzie nei riguardi del clima locale oppure che non si armonizzino con il paesaggio.
- 3) Sono in ogni caso vietate coperture con tegole o coppi in terracotta rossa, lamiera zincata non trattata, resina trasparente ed opaca, e simili.

Art. 48 - Sovrastrutture tecniche

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che saranno costituiti da tubi del diametro di almeno 10 cm. o di analoga superficie ogni 80 mq. di superficie di tetti in proiezione orizzontale.

Nel tratto inferiore saranno in tubo d'acciaio se non incassati; in ghisa, o altro materiale delle stesse caratteristiche, se incassati nel muro.

Le falde di copertura, che per la loro inclinazione, possono provocare caduta di neve, dovranno essere munite di adeguati congegni paraneve.

Le canne dei camini e degli esalatori saranno opportunamente raggruppate e sistemate in modo da conferire loro ordine ed aspetto decoroso.

Le sporgenze dei volumi tecnici oltre le falde del tetto saranno consentite a condizione che siano esteticamente risolte in armonia con le altre linee del fabbricato.

Ad evitare le multiformi disposizioni delle antenne per la radio e la televisione all'esterno dei fabbricati e sulle coperture è prescritta la centralizzazione di tali impianti in modo da ridurre al minimo indispensabile il numero delle antenne stesse.

Il manto di copertura dovrà essere opportunamente isolato dai locali riscaldati del fabbricato in modo da creare le condizioni del "tetto freddo" ed evitare la formazione di ghiaccio.

Art. 49 - Protezione alla base delle facciate

Gli edifici e le recinzioni debbono essere muniti alla base, almeno nelle parti confrontanti il suolo pubblico o di uso pubblico, di una protezione di materiale duro ed impermeabile, con altezza media dal marciapiede non inferiore a mt. 0,50. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia.

Inoltre il piede dei fabbricati deve essere ulteriormente protetto dall'acqua piovana con marciapiedi di almeno 80 cm. di larghezza, munito di cunetta o con altro sistema idoneo.

Art. 50 - Aree scoperte, recinzioni e parapetti

Salvo particolari e giustificate ragioni, tutte le recinzioni devono essere a giorno, e non dovranno avere altezza superiore a mt. 1,50, con la parte cieca di altezza non superiore a m. 0,60. Sono vietate le recinzioni costituite in tutto o in parte da filo spinato e tutte le altre recinzioni che per la loro forma o disposizione possono rappresentare un pericolo per l'incolumità del passante.

Le aree scoperte, i giardini, i parchi debbono essere mantenuti costantemente in modo da non cagionare alcun inconveniente igienico.

Le barriere di sicurezza (ringhiera, parapetti, davanzali) sono necessarie a protezione di qualsiasi area o locale accessibile presentante un dislivello superiore ai 50 cm. ed avranno un'altezza minima di mt. 1,00 dalla quota più alta del piano di calpestio e saranno in modo tale da non favorire lo scivoltamento ed in materiale sufficientemente sicuro e non deteriorabile. La distanza delle recinzioni deve essere almeno di m. 1,20.

Art. 51 - Vetrine, insegne, scritte pubblicitarie, targhe

- a) Nei fabbricati di nuova costruzione comprendenti locali destinati a negozio le facciate devono essere predisposte in modo da assicurare sufficiente estensione alle vetrine e da consentire il collocamento ordinario delle insegne mobili dei negozi in appositi spazi obbligatori.
- b) Tutte le insegne e scritte pubblicitarie in genere devono essere corrette e decorose. Quelle che vengono rese luminose con speciali dispositivi, sono soggette alle seguenti norme:
- non emettere luce abbagliante;
 - non avere armature di sostegno appariscenti o tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati o della via in cui vengono applicate;
 - non essere poste nelle aree di incrocio delle vie;
 - risultare nel loro complesso esteticamente compatibili sia rispetto alle caratteristiche del fabbricato e della via, sia rispetto alle altre eventuali insegne adiacenti;
 - non recare fastidio e pregiudizio ai locali vicini.

Il comune si riserva il diritto di vietare l'apposizione di insegne e scritte pubblicitarie, luminose e no, in determinate zone cittadine ed in particolari posizioni, quando lo ritenga pregiudizievole al carattere ambientale o storico della località oppure alle esigenze delle segnalazioni di viabilità.

- c) E' facoltà del Comune prescrivere che in occasione della costruzione e del restauro di edifici di notevole importanza civica, o storica o ambientale sia apposta un'iscrizione recante la data di costruzione o di restauro dagli edifici stessi.
- d) Le lapidi e le iscrizioni visibili da aree pubbliche o di uso pubblico, poste a ricordo e commemorazione di personaggi o eventi storici, o per indicazioni viarie, ecc., sono inamovibili salvo esplicito consenso del Consiglio Comunale.

Art. 52 - Numeri civici

Tutti i fabbricati devono essere muniti di numero civico assegnato dall'Ufficio Tecnico Comunale. Il numero civico viene collocato secondo le norme stabilite in merito dal Comune facendo uso degli indicatori da questi forniti.

Può essere concesso di far uso di indicatori di tipo diverso da quello in uso purchè siano facilmente leggibili e la richiesta derivi da particolari ragioni architettoniche.

Art. 53 - Tende

Le tende mobili da collocarsi davanti alla vetrina dei negozi a riparo del sole, devono essere munite di armatura mobile, ed il loro limite inferiore non potrà trovarsi all'altezza minore di metri due dal suolo. Le tende non debbono avere larghezza superiore ad un sesto della larghezza della via; la sporgenza non può in ogni caso superare la larghezza del marciapiede diminuita di 20 cm.. Sporgenze speciali, da stabilirsi di volta in volta dal Comune, possono essere consentite per i tratti di suolo pubblico occupato dai pubblici esercizi. In linea generale sono vietate le tende nelle strade prive di marciapiede.

Art. 54 - Aree sottoposte a limitazione di interesse generale

1) Aree di rispetto igienico-sanitario

Queste aree intendono salvaguardare la salute dei cittadini dalle possibilità di epidemia e menomazioni derivanti principalmente dall'inquinamento delle acque e dell'atmosfera.

L'entrata in funzione di nuove attrezzature ed impianti pubblici - sostitutivi di quelli esistenti - comporta automaticamente il trasferimento delle limitazioni prescritte, senza bisogno di ricorrere alla procedura formale di variazione degli strumenti urbanistici.

Nelle aree di rispetto igienico - sanitario non sono permesse nuove costruzioni, ma solo di interventi trasformazione o grande manutenzione di quelle esistenti.

Nelle aree intorno alle sorgenti e pozzi di acqua potabile di uso pubblico utilizzati dovrà essere impedito il passaggio degli estranei ed il pascolo mediante adatte recinzioni mentre verranno eseguite piantagioni a regola d'arte.

2) Salubrità del terreno

Non è permesso costruire nuovi edifici su un terreno che abbia servito come deposito d'immondizie, di letame o altro materiale insalubre, che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente rimosso siffatte sostanze nocive, almeno per un metro al di sotto del piano del terreno circostante, e risanato il sottosuolo corrispondente, con procedimenti che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, siano ritenuti idonei.

3) Aree di interesse archeologico.

Ogni opera comunque interessante il presunto tracciato della via consolare romana, deve essere previamente autorizzata dalla Soprintendenza regionale ai monumenti, antichità e belle arti.

Art. 57 - Recinzione dei cantieri

Ove le opere edilizie debbano essere eseguite sul confine di vie o spazi pubblici o aperti al pubblico, si deve recingere il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici con una recinzione cieca alta m. 2,50 di aspetto decoroso costruita secondo le modalità e prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.

Prima dell'inizio dell'impianto della recinzione, quando essa comporti l'occupazione temporanea di area pubblica, deve essere eseguita dai Tecnici Comunali la constatazione dei marciapiedi e materiali stradali che verranno compresi nel recinto o comunque occupati o manomessi.

Se il recinto venisse a richiudere fabbricati che interessano servizi pubblici, si dovranno adottare disposizioni per il libero accesso di tutti gli aventi diritto.

Nell'interno dei recinti è vietato appoggiare materiali alla recinzione in quantità tale da comprometterne la stabilità.

Le porte che si praticano nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e tenersi chiuse durante la sospensione dei lavori.

Agli angoli delle recinzioni ed ai ripari di altro genere, deve essere mantenuta accesa una segnalazione luminosa rossa da mezz'ora dopo il tramonto a mezz'ora prima del levar del sole, in modo da rendere visibile l'ostacolo.

Per l'intera durata dei lavori è obbligatoria l'apposizione delle protezioni necessarie per garantire l'incolumità pubblica.

Art. 58 - Trasporto dei materiali da rifiuto alle pubbliche discariche

Le materie di rifiuto provenienti da demolizioni, scavi, ecc. dovranno, salvo le disposizioni del Regolamento di Igiene o particolari autorizzazioni dell'Amministrazione Comunale, essere trasportate in località designate dall'Amministrazione Comunale, alla condizione che tali discariche siano spianate secondo le livellette ed i piani che saranno stabiliti.

Art. 59 - Scavi stradali

Chiunque sia autorizzato ad eseguire un lavoro che esiga la manomissione del suolo pubblico non può totalmente interrompere la libera circolazione di uomini e mezzi, salvo casi speciali da riconoscersi da parte del Comune.

In particolare se si tratta di trincee longitudinali, esse dovranno essere aperte per tratti successivi di lunghezza inferiore a 10 metri, e secondo le prescrizioni del Comune.

All'inizio delle strade laterali o quando la trincea è trasversale alla strada, essa deve essere aperta per meno della metà della larghezza della carreggiata.

In ogni caso non si potrà procedere ad un nuovo scavo se prima non sia stato eseguito il costipamento di quello precedente e la circolazione non sia stata ristabilita.

Art. 60 - Demolizioni

- Nelle opere di demolizione devono essere usate tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone e alle cose.
- Quando si rendesse assolutamente necessario calare materiali di demolizione verso la pubblica via, si devono usare i mezzi e le precauzioni necessarie ad evitare danni a terzi e sollevamento di polvere.
- In ogni caso si devono adottare le cautele che il Comune riterrà opportuno imporre.
- Qualora la richiesta di demolizione non fosse accompagnata da un progetto di sistemazione dell'area resa libera, tale sistemazione potrà essere imposta dal Sindaco con prescrizione di termini.

Art. 61 - Rinvenimenti e scoperte

- Oltre alle prescrizioni della legge 1.6.1939 n° 1089, circa l'obbligo di denunciare all'autorità competente da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, archeologico o storico artistico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.
- Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
- Il Sindaco potrà disporre tutti quei provvedimenti che ritenesse utile prendere in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 62 - Norme per la prevenzione degli infortuni

- Chiunque voglia eseguire opere edilizie di qualsiasi entità o genere, deve osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo a persone ed a cose, attenuare gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione di dette opere.
- In particolare debbono essere osservate tutte le norme vigenti in merito alle prevenzioni infortuni sul cantiere nei riguardi degli addetti ai lavori e dei visitatori eventualmente ammessi.