



COMUNE DI CASTELFRANCO DI SOTTO
PROVINCIA DI PISA

REGOLAMENTO EDILIZIO

ADOTTATO CON DELIB. C.C. N°23 DEL 17/02/1976

APPROVATO CON DELIB. G.REG. N°8 DEL 07/07/1976

MODIFICATO CON DELIB. C.C. N°8 DEL 21/02/2000 (art.i da 1 a 12)

MODIFICATO CON DELIB. C.C. N°73 DEL 3/11/2005 (art. 40-bis)

MODIFICATO CON DEL. C.C. 76 DEL 30/10/2009 (art. 6 e 7)

MODIFICATO CON DEL. C.C. 17 DEL 19/04/2010 (art. 6 e 7)

MODIFICATO CON DEL. C.C. 68 DEL 27/11/2015 (art. 6 e 7)

MODIFICATO CON DEL C.C. 18 DEL 14/04/2026 (artt. 2, 3, 3 bis, 3 ter, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9 bis, 10 e 18)

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - Oggetto e contenuto del Regolamento

Il presente regolamento disciplina ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, in applicazione delle vigenti leggi e norme nazionali e regionali.

Il presente regolamento contiene le norme:

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

ART. 2 - Opere soggette a Permesso di Costruire

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 134 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Rientrano pertanto tra detti interventi:

- a) gli interventi di nuova edificazione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di sostituzione edilizia;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi previsti dalla normativa statale e regionale vigente;
- e) le varianti in corso d'opera ai sensi art.134, comma 4°, L.R. 65/2014 e s.m.i.;

In sede di rilascio del titolo, l'Ufficio Tecnico verifica l'acquisizione dei necessari pareri, nulla osta o atti di assenso comunque denominati (autorizzazioni paesaggistiche, sismiche, idrogeologiche), nonché la conformità alle norme di sicurezza, sanitarie e di efficienza energetica.

Per le opere pubbliche dei comuni, l'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato o l'opera autorizzata secondo le modalità previste dal d.lgs. 36/2023, ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, delle conformità alle norme di sicurezza, sanitaria, ambientale e paesaggistiche.

ART. 3 - Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in alternativa al Permesso di Costruire

In alternativa al rilascio del Permesso di Costruire, possono essere realizzate mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività, gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di cui all'art. 23 del D.P.R. 380/2001 ed all'art. 134 commi 2 e 2 ter della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Sono pertanto soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa a Permesso di Costruire:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, di immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
- d) l'installazione di serre e di altri manufatti aventi, da parte dell'imprenditore agricolo, con le caratteristiche stabilite dall'art. 70, comma 1, della LR 65/2014 e s.m.i.;
- e) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti realizzate in ampliamento all'esterno della sagoma esistente, ove non ricadenti all'interno delle zone omogenee "A" di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate;
- f) i manufatti per l'attività agricola amatoriale, per il ricovero di animali domestici, nei casi previsti dal regolamento di attuazione di cui all'art. 84 della L.R. 65/2014 e s.m.i.;

Diversamente dalla SCIA di cui all'articolo successivo, i lavori oggetto della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire possono essere iniziati solo dopo il decorso di 30 giorni dalla data di presentazione della segnalazione.

Art. 3 bis - Opere soggette a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)

Sono realizzabili mediante SCIA gli interventi edilizi definiti dall'art. 22 del D.P.R. 380/2001 e dall'art. 135 della L.R. 65/2014.

Rientrano in tale casistica, a titolo esemplificativo, gli interventi di manutenzione straordinaria qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, gli interventi di restauro e risanamento conservativo qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio, e gli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "leggera".

Art. 3 ter – Definizione di “modifiche della volumetria complessiva”

Ai fini della corretta individuazione del titolo abilitativo di cui all'art.3 comma 2, lettera a), per "modifiche della volumetria complessiva" si intende qualsiasi incremento o diminuzione del “volume lordo”, legittimamente preesistente ed asseverato nello Stato Legittimo dell'immobile, che configuri un'addizione o una sottrazione volumetrica.

Si definisce “volume lordo” dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo (esclusa la porzione interrata dell'edificio), delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore della quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

Al fine di semplificare l'azione amministrativa, non costituiscono "modifiche della volumetria complessiva" (e pertanto non attraggono l'intervento nel regime della SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, potendo essere assentiti con SCIA ordinaria o CILA a seconda dell'impatto strutturale):

- **a) Le tolleranze costruttive ed esecutive:** Gli scostamenti dimensionali rientranti nelle percentuali di tolleranza di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e art. 198 della L.R. 65/2014;
- **b) L'efficientamento energetico:** I maggiori spessori delle murature esterne, degli elementi di chiusura e dei solai, necessari per l'installazione di sistemi di isolamento termico (c.d. cappotto termico), nei limiti degli spessori strettamente necessari a conseguire i requisiti minimi di legge;

- **c) I volumi tecnici:** La realizzazione di vani o spazi strettamente indispensabili a contenere e consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (a titolo esemplificativo: vani ascensore, centrali termiche, idriche o di condizionamento), qualora non possano essere ubicati all'interno del volume utile dell'edificio e nei limiti dimensionali strettamente dettati dalle normative tecniche di settore;
- **d) La demolizione e ricostruzione a parità di volume:** Gli interventi di demolizione e ricostruzione che, pur prevedendo una diversa sagoma, un diverso sedime o una modifica dei prospetti, mantengano invariata la volumetria legittimamente preesistente, fatte salve le disposizioni più restrittive per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e per quelli ricadenti in Zona Omogenea A (Centro Storico).

ART. 4 - Opere soggette a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA)

Sono soggette a Comunicazione Inizio Lavori Asseverata gli interventi non riconducibili a edilizia libera, a SCIA o a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 136, comma 2, lett. a), a bis), a ter, a quater) f bis, f ter, ed f quater), della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Tali interventi comprendono la manutenzione straordinaria leggera e il restauro e risanamento conservativo leggero, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

ART. 5 – Interventi soggetti a Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e delle normative di settore (tutela dei beni culturali e del paesaggio, sicurezza, antincendio, igiene), sono eseguiti previa semplice Comunicazione di Inizio Lavori (CIL) da parte del titolare avente diritto, senza necessità di asseverazione tecnica, gli interventi diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee.

Ai sensi dell'art. 6, del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 136, comma 2, lett. c), c bis), ed f) della L.R. 65/2014, rientrano in tale categoria le opere, i manufatti, le tensostrutture e le installazioni stagionali destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a 180 giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio.

Art. 6 – Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) e Commissione Comunale per il Paesaggio

Al fine di snellire l'azione amministrativa e in adeguamento ai principi del D.P.R. 380/2001 e della L.R. 65/2014, la Commissione Edilizia Comunale è soppressa.

L'esame delle richieste di Permesso di Costruire, e dei relativi progetti, nonché la valutazione della loro conformità urbanistico-edilizia, igienico-sanitaria e architettonica, compete in via

esclusiva al Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) o dello Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) e al Responsabile del Procedimento designato.

Ovunque nel presente Regolamento Edilizio, o in altri regolamenti comunali vigenti (es. Piani Attuativi, Regolamento Urbanistico), sia citato il "parere della Commissione Edilizia", tale dicitura deve intendersi automaticamente sostituita con "parere tecnico-amministrativo del Responsabile del Procedimento" o del "Dirigente/Responsabile del Settore competente".

Per l'esercizio della funzione autorizzatoria di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004), resta istituita, ai sensi degli artt. 152 e 153 della L.R. 65/2014 e s.m.i., la Commissione Comunale per il Paesaggio.

La Commissione per il Paesaggio è nominata dalla Giunta Comunale con votazione a scrutinio segreto, secondo quanto disposto dall'art. 153 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. È composta da tre membri, scelti tra gli esperti in materia paesaggistica e ambientale aventi i requisiti previsti dalla normativa regionale.

I membri della Commissione per il Paesaggio restano in carica cinque anni, non possono essere nominati più di due volte nello stesso territorio e non possono svolgere attività professionale che riguardi la tipologia di atti in materia edilizia ed urbanistica di competenza dell'Ente per il periodo in cui svolgono le relative funzioni.

Art. 7 - Attribuzioni, compiti e procedure della Commissione per il Paesaggio

La Commissione per il Paesaggio esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, per tutte le aree e/o immobili tutelati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e per tutti gli interventi previsti dal codice stesso e dai relativi regolamenti attuativi.

La Commissione per il Paesaggio delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

L'Amministrazione Comunale, acquisito il parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, segue le disposizioni previste all'art. 146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e relativi regolamenti e/o normative vigenti in materia.

La Commissione per il Paesaggio può svolgere funzione di Autorità Competente o quali membri della Commissione di supporto tecnico-scientifica all'Autorità Competente per la VAS, in riferimento al D.Lgs. 152/2006 ed alla L.R. 10/2010, in particolare il Titolo II.

Art. 8 - Caratteristiche abitazione unifamiliare

Definizione e requisiti generali (Recepimento Allegato A del D.P.G.R. 64/R/2013 e s.m.i.): In conformità alle definizioni tecniche uniformi per il governo del territorio della Regione Toscana, per "edificio unifamiliare" si intende l'edificio comprendente un'unica unità immobiliare avente

destinazione d'uso residenziale, strutturalmente e funzionalmente indipendente, dotata di accesso autonomo e destinata in maniera esclusiva all'abitazione di un solo nucleo familiare.

Limite dimensionale di 105 mq: Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici comunali (nonché per l'eventuale determinazione delle quote di esenzione o riduzione del contributo di costruzione previste dalla normativa vigente), l'edificio unifamiliare di cui al comma 1 deve avere una superficie complessiva massima non superiore a mq. 105. Tale superficie massima è calcolata come somma tra la Superficie Utile (SUA) residenziale e il 60% della superficie dei locali non residenziali/accessori (S.N.R.) di stretta pertinenza dell'abitazione.

Pertinenze e dotazioni: L'edificio unifamiliare deve essere dotato di un terreno o resede di pertinenza di proprietà esclusiva. La classificazione non decade in presenza di locali pertinenziali (es. autorimesse), a condizione che venga rispettato il limite dimensionale complessivo di cui al comma 2 e che rimanga in essere il vincolo di pertinenzialità permanente con l'abitazione principale.

Esclusioni: La presenza all'interno del medesimo fabbricato di locali aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale (es. commerciale, artigianale, uffici), o il superamento del limite dimensionale dei 105 mq di cui al comma 2, esclude l'edificio dalla presente definizione di "abitazione unifamiliare".

Art. 9 - Attività Edilizia Libera

Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e nel rispetto delle normative di settore (antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di tutela dei beni culturali e del paesaggio), gli interventi di cui all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 e art. 136, comma 1, della L.R. 65/2014 sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo.

Rientrano in tale categoria, in base alle recenti modifiche introdotte dal c.d. "Salva Casa" (L. 105/2024):

- 1) l'installazione di Vetrate Panoramiche Amovibili (VEPA), dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, purché non configurino spazi stabilmente chiusi con variazione di volumi e di superfici e non determinino il mutamento della destinazione d'uso;
- 2) l'installazione di opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile (pergotende), purché addossate o annesse agli immobili e non determinino la creazione di uno spazio stabilmente chiuso con variazione di volumi e superfici.

Art. 9 bis - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia

Sono prive di rilevanza urbanistico- edilizia le opere, gli interventi e i manufatti di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Art. 10 - Tolleranze Costruttive

Il superamento delle altezze, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia, purché contenuto entro i limiti stabiliti dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 e disciplinato dall'art. 198 della L.R. 65/2014 e s.m.i..

In particolare, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, si applicano le tolleranze costruttive "a scalare" in rapporto alla superficie utile dell'unità immobiliare (dal 2% per unità superiori a 500 mq, fino al 6% per unità inferiori a 60 mq).

Alle misure minime previste per le distanze e per i requisiti igienico-sanitari, si applicano le tolleranze costruttive nel limite fisso del 2%.

Art. 11 - Norme per installazione impianti telefonia mobile e similari

Gli impianti devono essere ubicati su aree di proprietà pubblica, concesse in locazione dall'Ente proprietario.

Gli impianti dovranno essere dotati degli accorgimenti che l'Amministrazione Comunale riterrà opportuni per mitigare l'impatto paesaggistico, quali elementi di verde e similari o particolari soluzioni architettoniche.

Al progetto, soggetto ad autorizzazione edilizia, oltre agli elaborati grafici dovranno essere allegati i dati sulle caratteristiche tecniche dell'impianto, con allegata dichiarazione di conformità, redatta da tecnico abilitato, a quanto stabilito dal D.M. 10 settembre 1998, n.381 "Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana", sue guide applicative nonché integrazioni e modifiche allo stesso, vigenti al momento della domanda.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al parere vincolante dell'ARPAT e dell'Azienda USL competenti.

Il gestore del servizio, attivato l'impianto, dovrà provvedere ad intervalli di mesi dodici, con spese a proprio carico, a far effettuare da competente e riconosciuto istituto autonomo le verifiche dei valori di emissione elettromagnetica e certificazione di rispondenza ai valori stabiliti dalle normative vigenti, con consegna delle stesse all'Amministrazione Comunale entro sessanta giorni dalla scadenza del dodicesimo mese.

La mancata consegna delle certificazioni previste dall'art.3 comporta la chiusura immediata dell'impianto, ed una sanzione di L. 1.000.000.

La suddetta sanzione si somma a quelle previste da normative regionali o nazionali

Art. 12 - OPERE COSTITUENTI PERTINENZA DI EDIFICI.

1. DEFINIZIONE DELLE PERTINENZE

1.1 Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale, secondo le norme degli articoli 817 e 818 del Codice Civile.

1.2 La pertinenza va valutata in relazione sia alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale sia alla consistenza dell'opera, che deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e che comunque deve inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che utilizza l'edificio principale.

2. RECINZIONI E PASSI CARRABILI

2.1 Muri di cinta, recinzioni, installazioni cancellate, passi carrabili, muri di contenimento e di sostegno, relativi a lotti di terreno di edifici esistenti.

2.1.1 Le recinzioni da realizzare fuori dal perimetro dei centri urbani devono rispettare le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada. Non è consentita in via generale la realizzazione di muri di cinta nelle zone agricole o extraurbane ad eccezione di resedi di fabbricati attestanti a strade pubbliche. In tale ultimo caso la recinzione deve essere limitata al resede urbano di pertinenza del fabbricato.

2.1.2 Le recinzioni da realizzare all'interno dei centri urbani devono rispettare gli allineamenti all'uopo impartiti dall'Ufficio Tecnico Comunale che rilascerà il preventivo Nulla-Osta Tecnico, in base alle norme di sicurezza per la circolazione stradale. In prossimità di curve o incroci la recinzione dovrà essere realizzata in modo da garantire un'efficace visibilità.

2.1.3 Nelle zone urbane il disegno dovrà improntarsi a semplicità ed organicità con il contesto architettonico del fabbricato. In via generale dovranno essere del tipo con muretto alto non più di 90 cm., rispetto al piano marciapiede; è consentito il completamento con soprastante ringhiera metallica. E' ammessa la realizzazione di colonne per sostegno cancelli e piccoli tratti di muratura di altezza superiore a quella sopraindicata per alloggio dei contatori di servizi pubblici.

2.1.4 Sui lati adiacenti a proprietà private la recinzione del lotto sarà realizzata preferibilmente simile a quella lato strada oppure con rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.

2.1.5 E' consentita la realizzazione di pensiline in corrispondenza dell'accesso pedonale, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato, purchè di modeste dimensioni ed arretrate rispetto all'allineamento della recinzione.

2.1.6 Nelle zone industriali le recinzioni dovranno essere del tipo a giorno sul fronte strada e piazze pubbliche, costituite da muretto alto non più di 100 cm. rispetto al piano marciapiede e soprastante ringhiera, salve specifiche norme di piani attuativi.

2.1.7 Nelle aree di cui al comma precedente le recinzioni delimitanti singoli lotti a confine con proprietà private possono essere realizzate con muratura piena fino ad altezza massima di cm. 180 rispetto al piano stradale, mentre all'interno dei singoli lotti non sono consentite delimitazioni.

2.1.8 I passi carrabili devono essere realizzati con il cancello arretrato di almeno 4,00 metri rispetto al filo della carreggiata stradale e alle distanze da incroci nel rispetto delle Norme del Codice della Strada: La relativa area esterna, deve essere pavimentata con materiale in linea di massima simile alla pavimentazione del marciapiede pubblico ed avere pendenza verso l'interno del lotto privato. Il cordonato stradale deve essere realizzato con materiali omogenei a quelli del marciapiede adiacente, senza abbassamenti del piano.

2.1.9 E' consentita l'installazione di cancelli a filo muro di cinta, purchè realizzati in strade urbane di quartiere, e dotati di sistemi automatici di apertura a distanza, previo nulla-osta preventivo dell'Ufficio Tecnico.

2.1.10 Muri di contenimento e/o sostegno per terrapieni di fondi a diverso livello rispetto alla strada, nel rispetto delle norme tecniche, potranno essere realizzati con altezza limitata al dislivello stesso, dotati di sistemi di allontanamento acque piovane, ed utilizzando paramenti a facciavista.

2.1.11 Il proprietario frontista con aree e spazi pubblici è obbligato a mantenere le recinzioni in condizioni statiche idonee e decorose. Deve provvedere all'immediato ripristino in caso di lesioni, deturpamenti, rotture, manomissioni. Decorsi 15 giorni dalla notifica di invito a provvedere e in caso di inottemperanza ulteriore, il Sindaco può emanare ordinanza ai sensi dell'art. 23 del vigente Regolamento Edilizio ed elevare una sanzione amministrativa, salvo che il fatto non costituisca illecito penale.

2.2 IMPIANTI DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E DEPURAZIONI LIQUAMI.

2.2.1 Gli impianti di depurazione e relative canalizzazioni della acque reflue di impianti conciarci simili e i conseguenti allacci alla pubblica fognatura sono assentiti previo parere dell'Ufficio Ambiente e della locale U.S.L. – Servizio Igiene del Territorio, in base alle disposizioni normative vigenti e del Regolamento degli scarichi in pubblica fognatura.

2.2.2 Le opere costituenti allacci alle pubbliche fognature, che comportano interventi su sedi stradali o su aree pubbliche devono essere preventivamente autorizzati dal competente Ufficio Tecnico che detterà specifiche disposizioni anche per il ripristino della carreggiata, del marciapiede e quant'altro.

2.2.3 Le imprese che effettuano interventi edilizi che prevedono nuovi allacci alle pubbliche fognature sono obbligate in solido con il proprietario al ripristino del manto stradale in modo da garantire un lavoro a perfetta regola d'arte.

2.2.4 L'Ufficio Tecnico può, a garanzia della esatta e conforme realizzazione delle opere di cui sopra, richiedere polizza fidejussoria di adeguato importo, da svincolare dopo almeno tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori e dalla dichiarazione di regolare esecuzione da parte del Responsabile del Servizio.

2.2.5 Per l'esecuzione di impianti di scarico acque tramite canalizzazione di adeguata dimensione è fatto obbligo di richiedere specifica autorizzazione allo scarico all'Ufficio Ambiente ai sensi delle vigenti norme legislative, del Regolamento specifico e del Regolamento Edilizio. Nel caso che le acque reflue non recapitino in pubbliche fognature è fatto altresì obbligo di richiedere la relativa autorizzazione allo scarico in base alla vigente legislazione in materia.

2.3 INDIVIDUAZIONE E/O PAVIMENTAZIONE DI AREE DI SOSTA E PARCHEGGIO E RELATIVI PERCORSI DI ACCESSO NEL RESEDE DI PERTINENZA DEL LOTTO EDIFICATO. SISTEMAZIONE A VERDE, PIANTUMAZIONE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE.

2.3.1. Il progetto delle opere di cui sopra dovrà rispettare la dotazione minima di superficie permeabile ai sensi della delibera C.R. 230/94 art. 4 co. 10.

2.3.2 Nei resedi di fabbricati urbani il progetto deve tendere a limitare al minimo necessario la realizzazione di percorsi ed aree di sosta con massicciate di cemento o di bitume.

2.3.3. Nelle aree di cui sopra, il proprietario in sede di prima realizzazione presenta il progetto per la sistemazione a giardino dell'area scoperta prevedendo la piantumazione di essenze arboree tipiche della zona, alla distanza dai confini prevista dal Codice Civile e di siepi arbustive preferibilmente in modo informale.

2.3.4. Nelle zone urbane il proprietario provvede alla manutenzione delle aree scoperte. E' fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza il preventivo assenso dell'Ufficio Tecnico e/o dell'Ufficio Forestale.

2.3.5. Nei lotti di edifici industriali, ed in modo particolare per attività conciarie e similari, pur rispettando i limiti della superficie permeabile di cui al punto 3.3.1., dovrà prevedersi invece una pavimentazione di tipo industriale con realizzazione di pozzetti e canalizzazione di acque da eventuali residui di lavorazione da immettere nelle fognature industriali.

2.3.6. E' fatto divieto di depositare scarti di lavorazioni industriali, materiali di rifiuto, prodotti putrescibili e deteriorabili, macchinari in disuso e quant'altro che costituisca degrado ambientale, se non in appositi contenitori o cassonetti.

2.4 SERRE PER FIORI.

2.4.1. Serre per fiori sono consentite con altezza inferiore a m. 2,40 al colmo e con superficie non superiore a mq. 12, purchè coperte con vetro, telo plastificato trasparente, materiale policarbonato e simili.

2.4.2. La struttura delle serre, in legno preverniciato e trattato oppure metallica, dovrà essere semplicemente appoggiata al suolo, priva di massicciate di cemento e nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile.

2.5 INSTALLAZIONE DI PICCOLI FORNI E BARBECUE AD USO FAMILIARE.

2.5.1. La installazione di piccoli forni e barbecue ad uso familiare, nel resede esterno dei fabbricati, è consentita esclusivamente nel rispetto che l'emissione dei fumi non provochi molestie o disagio alle proprietà finitime.

2.6 POZZI.

2.6.1. La perforazione di pozzi per captazione acque nelle falde sotterranee è consentita nel rispetto delle procedure autorizzative in materia idraulica da parte del Genio Civile, relativamente ai pozzi artesiani, o da parte del Comune relativamente ai pozzi a sterro.

2.7. STRUTTURE SPORTIVE.

2.7.1. Piccole strutture sportive a livello familiare quali ad esempio campi da tennis o bocce, sono consentite purchè ubicate nel resede di pertinenza, come già individuato nella configurazione attuale o da planimetria allegata al progetto assentito e da rappresentazione catastale

2.8. PISCINE

2.8.1. Le piscine di modeste dimensioni a servizio di abitazioni sono consentite purchè non superiori a mq. 80 e ubicate nel resede di pertinenza del fabbricato medesimo, come individuato nell'attuale configurazione, o da planimetrie allegate a progetto assentito o da rappresentazione catastale.

2.8.2. Il proprietario è tenuto ad adottare tutte le precauzioni necessarie al fine di garantire la sicurezza e la protezione della struttura.

2.8.3. Le piscine devono prevedere captazione dell'acqua da falde sotterranee e pertanto al progetto deve essere prodotta relazione geologica di fattibilità e indicazione dei sistemi di smaltimento, di spurgo e di allontanamento delle acque.

2.8.4. Le piscine non dovranno comportare la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo anche per la collocazione di pompe, motori, filtri e quant'altro, che invece dovranno essere collocati all'interno di edifici esistenti oppure al piano interrato.

2.9 TETTOIE PENSILI.

2.9.1 Sono consentite modeste tettoie pensili a protezione degli accessi degli edifici purchè inserite organicamente nel contesto architettonico dei medesimi.

2.9.2 Per gli edifici di tipo industriale è consentita una maggiore sporgenza delle pensiline, fino ad un massimo di ml. 3,50, oppure come previsto dalle norme dei piani attuativi, a protezione delle operazioni di carico e scarico.

2.10 PERGOLATI.

2.10.1. I Pergolati di modesta entità e comunque con superficie non superiore a mq. 20, per sostegno piante rampicanti, per ombreggiare aree di sosta o di soggiorno all'aperto, possono essere realizzati con strutture in legno oppure con elementi in ferro di modesto spessore e con elementi superiori pressochè orizzontali. Non sono consentite strutture di tamponamento né di copertura tali da configurare una volumetria o una superficie coperta.

2.11 TENDE E INSEGNE.

2.11.1. E' consentita la installazione di insegne pubblicitarie per attività produttive e commerciali da collocare generalmente in corrispondenza dei vani di accesso di locali e fondi, nella parte superiore dello sfondo avente quindi la stessa larghezza del medesimo.

2.11.2. In presenza di edificio avente pluralità di funzioni è consentita la realizzazione di sistemi informativi cumulativi anche su pali di sostegno.

2.11.3. La collocazione di insegne apposte su palo di sostegno deve rispettare le distanze previste dal Codice della Strada, previo nulla-osta dell'Ufficio Tecnico. Non sono ammesse insegne o cartelloni pubblicitari da collocare su spazi e impianti pubblici, se non per motivi di interesse pubblico o generale.

2.11.4. Nel Centro Storico le insegne devono rispettare le caratteristiche architettoniche del contesto e pertanto devono ottenere il preventivo assenso dell'Ufficio Tecnico. In ogni caso non sono ammesse insegne a bandiera, né del tipo scatolare da collocare fuori del vano porta o vetrina.

2.11.5. Il Sindaco può diffidare il proprietario alla rimozione dell'insegna in caso di potenziale pericolo per rottura, mancanza di manutenzione e generale degrado.

2.11.6. I colori, le caratteristiche e le dimensioni delle insegne devono integrarsi con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

2.11.7. Le tende possono essere installate a protezione delle vetrine di fondi commerciali: esse devono essere del tipo retraibile, possono aggettare sul marciapiede pubblico nei limiti previsti dal Codice della Strada e comunque entro 40 cm. dal filo carreggiata e poste ad altezza non inferiore a m. 2,20 dal piano marciapiede.

2.11.8. Sono consentite installazioni di tendaggi con elementi mobili a protezione di balconi di fabbricati esistenti nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dei colori del fabbricato.

2.11.9. In caso di violazione il Sindaco, previa diffida, può intimare al proprietario o al committente dell'opera, di adeguare l'insegna o la tenda alle disposizioni di cui sopra. In caso di inottemperanza si applicano le sanzioni previste.

2.12 IMPIANTI TECNICI A SERVIZIO DEGLI STABILIMENTI INDUSTRIALI.

2.13 CABINE PER TRASFORMATORI E/O INTERRUTTORI ELETTRICI.

2.14 CABINE PER VALVOLE DI INTERCETTAZIONE FLUIDI.

2.15 COSTITUISCONO INOLTRE PERTINENZA TUTTE QUELLE OPERE NON ELENcate NEI NUMERI PRECEDENTI MA CHE SIANO RICONducIBILI ALLA DEFINIZIONE DI CUI AL PUNTO 1.

3 PROCEDURA

3.1. Le opere costituenti pertinenza sono assentite ai sensi dell'art. 9 del D.L. 30/1996 e successive eventuali disposizioni legislative, oppure con domanda di concessione edilizia ai sensi dell'art. 1 della L 10/77, tranne le opere costituenti impianti tecnici e sistemi di fognatura, riconducibili ai relativi atti amministrativi autorizzativi.

3.2. Gli interventi costituenti pertinenza, devono essere realizzati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato e del conteso ambientale

3.3. L'Ufficio Tecnico può prescrivere l'adozione di particolari sistemi costruttivi e/o l'impiego di tecnologie e materiali per il rispetto delle caratteristiche di cui sopra.

3.4. Nel caso di opere soggette a Comunicazione di Inizio Attività il Progettista che assevera l'intervento dovrà rispettare i criteri di cui sopra, fermo rimanendo la possibilità del Comune di richiedere adeguamento entro 20 gg. dalla presentazione della pratica.

3.5. Gli interventi di cui ai punti 2.7 e 2.8 sono soggetti a concessione edilizia.

4. VINCOLI

4.1. Gli interventi costituenti pertinenza, che ricadono in area a vincolo ambientale e/o paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 e L.R. 52/82 sono assentiti previo parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo e/o della Commissione Edilizia Integrata.

4.2. Nel caso di opere costituenti pertinenza di edifici di scarso valore architettonico in area di cui sopra, che costituiscono tipologie individuate preventivamente dalla C.E.I., non necessita richiedere il parere della medesima. In tale ultimo caso si applica il disposto del precedente punto 3.4.

4.3. Sono fatte salve le competenze degli Enti preposti alla tutela dei vincoli.

Art. 13 - Requisiti del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore

Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere Ingegnere od Architetto, laureati in una delle Università della Repubblica Italiana. Potranno essere Geometra, Perito Edile, Industriale o Agrario, nei casi o nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; inoltre dovranno essere regolarmente abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.

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

Restano ferme le norme del R.D. 16 - 11- 1939, n. 2229 per la esecuzione delle opere in conglomerato semplice ed armato, dove i calcoli dovranno essere compilati ed i lavori diretti da Ingegnere od Architetto laureati.

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

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

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

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

L'osservanza delle disposizioni contenute nel presente Regolamento ed in particolare di quelle riguardanti la recinzioni e le opere di prevenzione degli infortuni, non limita in alcun modo le responsabilità del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori o dell'assuntore dei

lavori, nei limiti delle rispettive competenze, per atti contrari od omissioni alle prescrizioni delle vigenti leggi.

Art. 15 - Inizio, conduzione ed interruzione dei lavori

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

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

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

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

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

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco.

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

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

Per le opere di cui ai nn. 1,2,3,4,7,8,9 e 18 del medesimo articolo, dovrà inoltre richiedere che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.

Di dette operazioni sarà redatto apposito verbale in doppio esemplare firmato dal Tecnico comunale e dal titolare della licenza.

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

Art. 17 - Verbale di constatazione

Il titolare della licenza durante l'esecuzione dei lavori ha l'obbligo di chiedere al Sindaco, con domanda scritta in carta legale, che il Tecnico Comunale esegua il verbale di constatazione quando sia stato posto il tetto, completato il rustico e siano state poste in opera le canne fumarie, le canalizzazioni di scarico in genere, le fosse biologiche, i bacini chiarificatori od i pozzi neri, le canalizzazioni di smaltimento e di allacciamento al fognone stradale, ove esistenti, ed in definitiva, quando siano collocati in opera elementi del sistema rappresentante la fognatura privata.

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

Il verbale dovrà essere redatto entro dieci giorni dalla domanda; sarà in doppio esemplare e firmato dal Tecnico Comunale e dal titolare della licenza.

Art. 18 - Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e Deroghe Igienico-Sanitarie

Ambito di applicazione e finalità: Ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 149 della L.R. Toscana 65/2014, la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato, è attestata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA).

La SCA è obbligatoria per le nuove costruzioni, per le ricostruzioni o sopraelevazioni (totali o parziali), e per gli interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle suddette condizioni.

Tempistiche e soggetti obbligati: Il titolare del Permesso di Costruire o il soggetto che ha presentato la SCIA/CILA, ovvero i loro successori aventi causa, sono tenuti a presentare allo Sportello Unico la SCA entro 15 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. La segnalazione è corredata da un'attestazione del Direttore dei Lavori o di un professionista abilitato. L'utilizzo dell'immobile è consentito dalla data di presentazione, fatto salvo il potere di controllo dell'Amministrazione.

Agibilità parziale: Ai sensi dell'art. 150 della L.R. Toscana 65/2014, la SCA può riguardare anche:

- a) singoli edifici o singole porzioni della costruzione, purché funzionalmente autonomi, e a condizione che siano state completate e collaudate le opere strutturali, le opere di urbanizzazione primaria, nonché certificati e collaudati gli impianti relativi alle parti comuni;
- b) per singole unità immobiliari purché siano completate e collaudate le opere strutturali connesse, siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale.

Deroghe ai requisiti igienico-sanitari (L. 105/2024 "Salva Casa"): In deroga ai requisiti dimensionali minimi fissati dal D.M. 5 luglio 1975 e dalle prescrizioni del presente Regolamento, il professionista abilitato può asseverare l'agibilità per:

- a) i locali con altezza minima interna utile non inferiore a 2,40 metri;
- b) gli alloggi monostanza con superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 20 mq (per una persona) o 28 mq (per due persone).

Tali deroghe sono ammesse a condizione che sia asseverato il requisito dell'adattabilità (D.M. Lavori Pubblici 14 giugno 1989, n. 236) e che ricorra contestualmente almeno una delle seguenti condizioni, la cui sussistenza deve essere analiticamente descritta e dimostrata negli elaborati tecnici a corredo della pratica:

- Condizione 1: I locali siano situati in edifici sottoposti a formali interventi di recupero edilizio e di effettivo miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie (es. isolamento termico, vespai aerati, rifacimento impianti idrico-fognari);
- Condizione 2: Sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione edilizia recante soluzioni alternative atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio in relazione al numero degli occupanti. Tali soluzioni, da asseverare mediante apposita relazione o calcolo tecnico, devono prevedere alternativamente: una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili rispetto ai minimi di legge, la possibilità di un'adeguata ventilazione naturale e riscontro d'aria (maggiorazione del rapporto aero-illuminante), oppure l'installazione di idonei impianti di ventilazione meccanica controllata (VMC).

Restano ferme le ulteriori deroghe ai limiti di altezza e superficie minima già previste dalla legislazione statale e regionale vigente.

Sanzioni: La mancata o tardiva presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità entro il termine prescritto comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria prevista dall'art. 24, comma 3, del D.P.R. 380/2001, art. 149 comma 3 bis, della L.R. Toscana 65/2014 e di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 4/03/2025.

Art. 19 - Vigilanza sulle costruzioni.

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

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

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

Per le opere di cui ai nn. 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 e 18 dello art. 2, dovrà apporsi sul cantiere un decoroso cartello ben visibile dall'esterno dei lavori, delle dimensioni non inferiori a cm. 80 x 1,20, indicante la natura dell'opera, il nominativo del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori e dell'assuntore dei lavori.

Il Sindaco ordinerà l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) Sia stato contravvenuto alle norme delle leggi, del presente Regolamento, alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente, alle disposizioni e modalità esecutive riportate nella licenza e disegni allegati;
- b) Il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, od avendola lasciata, non sia stato regolarmente sostituito, previa comunicazione al Sindaco;
- c) Sia stato arbitrariamente modificato il progetto approvato;

- d) La licenza risulti ottenuta in base a condizioni e dimensioni del terreno da utilizzare od a tipi e stati esistenti, non corrispondenti al vero.

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

Art. 20 - Deroghe

Stralcio con delibera G. Reg.7855 del 7- 7- 76.

Art. 21 - Modelli Amministrativi

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

Art. 22 - Notificazioni del Sindaco

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

Art. 23 - Esecuzioni d'ufficio

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

- a) demolizione dei lavori eseguiti senza licenza o perseguiti dopo ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- b) lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni notificati a scioglimento della riserva formulata nell'ordine di sospensione di cui all'art. 19;
- c) lavori, ivi comprese le eventuali demolizioni, notificati nel diniego del certificato d'uso di cui all'art.18;
- d) lavori e provvedimenti atti ad impedire l'uso dell'opera alla quale è stato negato il certificato d'uso di cui all'art. 18;
- e) opere di cautela necessarie nel caso di interruzione dei lavori, di cui all'art. 15;

- f) ripristino delle cose soggette alle servitù pubbliche di cui all'art. 24, distrutte o danneggiate per fatti imputabili al proprietario;
- g) riproduzione del numero civico di cui all'art. 24;
- h) rimozione di medaglioni, stemmi, lapidi, memorie, statue ed altre opere d'arte, insegne, cartelli, iscrizioni, tende, installate senza autorizzazione o senza l'osservanza delle prescrizioni di cui agli articoli 39 e 40;
- i) restauro e riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti ed alle fronti degli edifici che siano in condizioni di decadenza visibili da vie o spazi pubblici, di cui ai sensi dell'art. 29;
- l) coloriture ai prospetti e alle fronti degli edifici visibili da vie o spazi pubblici, oppure modifica di coloriture che offendono la estetica ed il decoro civile di cui all'art. 34;
- m) lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento, delle opere di cui ai Capi II, IV e V;
- n) demolizione di edifici dichiarati antigienici di cui all'art.80;
- o) dei lavori di riduzione in conformità del presente Regolamento delle unità immobiliari dichiarate antigieniche;
- p) lavori di consolidamento o demolizione dell'edificio o parte di esso che minaccia rovina di cui all'art. 28.

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

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

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

Sono fatte salve in ogni caso le facoltà riconosciute al Sindaco dell'art. 153 della Legge comunale e provinciale 04-02-1915, n° 148 , e successive modificazioni, dell' art. 55 della Legge comunale e provinciale 03-3-1934 ,n° 383 e successive modificazioni e degli articoli 76 e 378 della Legge sui lavori pubblici 20-3-1865 , n°2248 , e successive modificazioni .

Capo II

PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 24 - Servitù pubbliche

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

- a) tabelle indicanti il nome di vie o altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità ed alla sicurezza pubblica;
- c) numeri civici;
- d) piastrelle e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e individuazione di idranti;

- e) mensole, ganci, tubi per illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici, avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
- f) lapidi e fregi decorativi aventi lo scopo di commemorare personalità celebri od eventi storici della vita nazionale e cittadina;
- g) quant'altro di pubblica utilità;

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

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

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

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

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

Art. 25 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

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

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

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

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

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

Questi ultimi potranno essere presentati dopo che la Amministrazione comunale abbia espresso parere favorevole di massima alla concessione.

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

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

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

Venute a mancare le ragioni che hanno motivato l'autorizzazione dell'occupazione temporanea e scaduto il termine stabilito nella licenza deve sgomberare senza indugio il suolo e lo spazio occupato, ripristinando l'area oggetto della concessione allo stato immediatamente precedente l'autorizzazione.

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

Art. 26 - Passi carrabili

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

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

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

Art. 27 - Manomissione del suolo stradale

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

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

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

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

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

Art. 28 - Edifici Pericolanti

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

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

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

Art. 29 - Obbligo di manutenzione

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

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

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

Art. 30 - Rinvenimento di opere di interesse archeologico, storico, artistico

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

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

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

Art. 31 - Tutela delle bellezze naturali

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

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

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

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

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

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

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

Art. 33 - Chioschi

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

CAPO III

OPERE ESTERIORI DEGLI EDIFICI

Art. 34 - Estetica degli edifici

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

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

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

Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate dovrà essere tinteggiato, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiature o verniciature.

Nelle tinteggiature non potranno usarsi colori che creino contrasti violenti o che turbino l'aspetto estetico dell'abitato.

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

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

Non si potranno costruire né conservare latrine esterne.

Le condutture di acque luride, canne fumarie per caldaie, camini, stufe e simili, colonne montanti di acqua, gas, luce, telefono, ecc. non dovranno essere esterne a pareti, anche se non visibili da vie o spazi pubblici, ma dovranno invece essere incassate in apposite nicchie o vani ricavati nelle murature.

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

Art. 35 - Finestre dei sotterranei

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

Art. 36 - Sovrastrutture varie

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

Art. 37 - Portici

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

Sono a carico del Comune solamente la costruzione e la manutenzione del pavimento e la illuminazione dei portici soggetto alla servitù di passaggio pubblico (art.40 della Legge 17-8.1942, n. 1150).

La larghezza minima dei nuovi portici pubblici non potrà essere inferiore a m. 3,00 dal filo dell'allineamento stradale. L'altezza non dovrà essere inferiore a m. 4,00 dal piano del marciapiede.

Art. 38 - Marciapiedi

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

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

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

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

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

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

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

Art. 39 - Apposizione di insegne, mostre, inferriate, vetrine

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

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

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

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

Uguale disposizione è applicata ai tabelloni.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 40 - Apposizione di cartelli e oggetti di pubblicità

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

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

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

Art. 40 Bis - Spazi di parcheggio privati

Il presente articolo nel rispetto della L.122/89 si applica ai fabbricati residenziali sia in caso di nuova costruzione che in caso di cambio d'uso e/o aumento di unità immobiliari.

Nelle nuove costruzioni con civile abitazione è obbligatorio reperire su proprietà privata n.2 posti auto per alloggio con stallo di dimensione minima di ml.2,30x5,00; detti posti devono essere autonomamente accessibili.

Nelle ristrutturazioni edilizie che comportano un cambio d'uso e/o un aumento di unità immobiliari (al di fuori del perimetro della zona A) è obbligatorio reperire su proprietà privata n.1 posto auto per alloggio con stallo di dimensioni minime ml.2,30x5,00; detti posti devono essere autonomamente accessibili.

Capo IV

NORME EDILIZIE ED IGIENICO - COSTRUTTIVE.

Art. 41 - Illuminazione

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica.

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

Art. 42 - Provvista dell'acqua potabile

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

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

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

Art. 43 - Igiene del suolo e del sottosuolo

Quando il suolo, sul quale si debbano stabilire le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto all'invasione di acque dovute a falde sotterranee, dovrà provvedersi a munire di sufficienti drenaggi l'area ed in ogni caso, se impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili e con opportune intercapedini.

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

Art. 44 - Livello del piano terreno

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

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

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

- 1) essere illuminati ed areati direttamente dalla strada o da cortili e zone di distacco, purchè conformi alle disposizioni del presente regolamento, con una o più finestre aventi complessivamente la superficie pari almeno a 1/8 della superficie del pavimento vano.

Le dimensioni delle finestre saranno misurate sul vano murario che determina l'apertura stessa. Nel computo della superficie delle finestre non sarà tenuto conto di quella parte di esse che si

trova al di sotto di metri 0'60, misurato a partire dal pavimento, o che non fosse apribile.

2) I vani abitati dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 2,70. Per i mezzanini, purchè destinati

ad abitazione diurna, l'altezza potrà essere di m. 2'50, mentre i vani sottotetto o sottoterrazza, o per vani che siano aperti verso ambienti di altezza maggiore, anche se per abitazione permanente, potrà aversi un'altezza media di m. 2,60, purchè nessuna parte abbia altezza minore di m. 2,40.

I vani a piano terra di servizio alle abitazioni (garage - locale caldaia - lavatoio - stenditoio ecc.) potranno avere un'altezza minima di m.2'40 purchè rimanga fisso il rapporto di 1/8 secondo i disposti della voce 1 del presente articolo.

I locali a piano terra destinati a botteghe, magazzini o depositi, rimesse, laboratori ecc. dovranno avere altezza minima di 3,20. Per i locali coperti a volta o con soffitti centinati o inclinati, si assumerà la media fra quello del piano d'imposta e quello del colmo dell'intradosso.

3) Gli stessi vani di abitazione dovranno avere una larghezza minima di m. 2, una superficie minima di mq. 8 ed una cubatura di almeno mc.22. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi 4 abitanti ed mq. 10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14 se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14 .

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

Tuttavia potrà essere realizzata la costruzione di soppalchi che determinino un'altezza minore di m. 2,70 (e ciò, sia nelle abitazioni esistenti che in quelle di nuova costruzione), a condizione che:

- a) l'altezza di ciascun vano non risulti inferiore a mq. 2,40 e abbia una delle pareti aperte, almeno per la metà, verso un vano di altezza superiore a mt. 2'70;
- b) la cubatura e la superficie del vano che si vuole soppalcare non siano inferiori rispettivamente a mc. 90 e mq. 18, con il lato minore non inferiore a m. 3;
- c) la superficie del soppalco non superi i 2/3 della superficie del vano da soppalcare e il terzo residuo non sia inferiore a mq. 8, con il lato minore non inferiore a ml. 2;
- d) La superficie illuminante ed aerante sia dimensionata alla superficie totale dei pavimenti e proporzionale alla superficie del pavimento di ciascun vano. Qualora sia unica, disposta cioè nella parete avente l'altezza totale, essa dovrà essere tale da assicurare la areazione e la illuminazione tanto al vano più alto che a quello più basso;
- e) non siano eretti dei tramezzi che determinino dei vani ad illuminazione ed a areazione indiretta anche se destinati all'abitazione temporanea, salvo che per le cucine in alcova, per le quali si possono applicare le norme di cui all'art. 46.

Le latrine ed i bagni potranno essere realizzati con l'osservanza delle norme di cui all'art. 48.

Art. 46 - Cucine

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

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

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

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

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

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

Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite da materiali impermeabili fino all'altezza di m. 1,50 ed anche i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 47 - Corridoi

I corridoi debbono avere una larghezza minima di m. 1,00 ed essere ben areati, sia pure indirettamente.

Art. 48 - Servizi igienici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solo per le case rurali, in casi del tutto eccezionali e purchè manchi assolutamente la possibilità di provvedere l'acqua corrente, anche con i serbatoi, potranno ammettersi latrine nei cortili, con accesso esterno.

Anche in tal caso dovrà aversi una latrina per ogni alloggio.

Art. 49 - Scale

Gli edifici per uso di abitazione, dovranno essere muniti di scale continue dalla base alla sommità, in numero tale che per ogni 350 mq. di superficie coperta abbia almeno una scala con rampe della larghezza non inferiore a mq. 500, potrà eseguirsi una scala unica purchè la larghezza della rampa non sia inferiore a m. 1,30 e non siano eseguiti scalini a ventaglio.

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

Negli edifici fino a tre piani fuori terra, anche se plurifamiliari, la illuminazione e la ventilazione potrà avvenire a mezzo lanterna e controlanterna a vetri, avente una superficie pari ad almeno ai 2/3 della superficie del vano scale e munita di aperture di ventilazione. Qualora l'illuminazione e la areazione delle scale avvenga con lanterna e controlanterna, la larghezza del pozzo che comprende le rampe delle scale non dovrà avere larghezza inferiore a ml. 2,20.

Negli edifici plurifamiliari, sia che l'areazione avvenga dalle finestre nelle pareti che dalla lanterna, dovrà predisporre al piano terreno, generalmente in corrispondenza del portone o del

cancello, una bocca d'aria (eventualmente realizzata da una sovrapporta a wasistass), in modo da assicurare il ricambio dell'aria nel vano scale.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 50 - Locali seminterrati e interrati

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

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

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

La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

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

Art. 51 - Tubazioni e condotti di scarico

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

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

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

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

Nel caso invece che la fognatura sia costituita da due canalizzazioni separate , anche i condotti delle acque chiare e di quelle luride dovranno essere separati in tutto il loro percorso fino alle immissioni nelle fognature pubbliche.

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

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

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

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

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

Art. 52 - Canali per la raccolta delle acque meteoriche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 53 - Focolari- canne fumarie - caldaie –forni - camini industriali

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

Qualora si abbiano più canne fumarie vicine, esse potranno essere convenientemente raggruppate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I forni ed i camuni industriali in genere dovranno avere :

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

I forni per la panificazione dovranno, inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7-11-1949, n. 857.

Senza pregiudizio delle disposizioni dell'art. 890 del Codice Civile, i camini per uso industriale non dovranno mai essere a distanza minore di m. 8,00 dalla pubblica via.

Avranno altezza non minore di m. 30 e superiore di almeno 6 metri all'altezza massima dei colmi dei tetti degli edifici esistenti entro un raggio di m. 40 e essere muniti di parafulmine. Inoltre, dovranno distare dai confini delle proprietà vicine in misura almeno pari alla metà delle loro altezza.

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

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

Art. 54 - Pozzi neri - fosse biologiche - bacini chiarificatori

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I loro muri dovranno essere indipendenti da quelli dell'edificio e distare da questi almeno ml. 2,00

Tale distanza potrà essere ridotta fino a cm. 50 se lo spazio interposto viene riempito con terreno argilloso ben compresso o con calcestruzzo di cemento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tutte le aperture dovranno essere chiuse da due chiusini di metallo o di pietra o cemento a chiusura ermetica; tra i due chiusini, oppure al di sopra di essi dovrà collocarsi uno strato di terriccio dello spessore non minore di cm. 20 in modo da garantire una migliore chiusura.

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

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

I pozzi neri non potranno assolutamente essere provvisti di sfiatatoio.

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

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

a) la capacità della fossa anaerobica dovrà essere almeno di mc. 0,100 per ogni persona che può abitare l'edificio, conteggiando:

- per gli edifici di abitazione, una unità per ogni vano abitabile, compresa la cucina, con esclusione delle latrine, bagni, corridoi, ripostigli, etc.;

- per negozi: una unità per ciascun vano;

- per gli edifici industriali, artigiani, magazzini, depositi, autorimesse, etc.: una unità per ogni persona che lavora nell'azienda.

Per gli alberghi ed altri edifici similari una unità per ogni letto ricettivo;

b) La capacità delle dette fosse non dovrà comunque essere inferiore a mc. 7,50 e qualora fosse necessario realizzare più di una fossa biologica, in ciascuna di esse, potranno scaricare solamente quelle latrine che complessivamente servono non più di 75 persone, conteggiate come in a), tenendo presente che le latrine che debbono sfociare in fosse biologiche diverse dovranno avere tubazioni e collettori di scarico indipendenti fra di loro, fino all'origine, anche se appartenessero alla stessa colonna.

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

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

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

Art. 55 - Pozzi e cisterne

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

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

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

Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera dovranno distare almeno 25 metri dai pozzi neri, dalla concimaia, bottini, fossi di scolo ed altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi. Solo in casi eccezionali, il Sindaco, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, può concedere che una tale distanza sia diminuita. In ogni caso, l'acqua, prima dell'uso, dovrà essere sottoposta alla analisi chimica e batteriologica.

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

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

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

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

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

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

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

Per i pozzi tubolari saranno dettate disposizioni di volta in volta dagli Uffici Tecnico e d'Igiene.

Art. 56 - Concimaie

Le concimaie non sono ammesse nei centri abitati del Comune. Per la tenuta del letame o per la costruzione ed ubicazione delle concimaie, dovranno osservarsi le prescrizioni del T.U. delle leggi sanitarie 27 - 7- 1934, n. 1265, e quelle particolari che saranno prescritte di volta in volta dal Prefetto. Dovranno essere costruite in maniera tale da essere perfettamente impermeabili e ubicate a distanza non inferiore a m. 25 dalla casa di abitazione, dai pozzi, dagli acquedotti e dai serbatoi

dell'acqua potabile, nonché dalla pubblica via; inoltre' non potranno attuarsi ad un livello superiore a quello dove si apre il pozzo per l'acqua potabile.

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

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

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

Art. 57 - Ricovero per gli animali

Non sono ammessi nei centri abitati del Comune.

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

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

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

Qualora venisse consentito di adibire i locali esistenti sopra la stalla, ad abitazione (purchè solo diurna), fra il solaio della stalla ed il pavimento di tale ambiente, dovrà essere interposto uno strato di cemento o altro materiale impermeabile.

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

- a) Distacchi dalle autostrade, raccordi autostradali ed aste di accesso fra le autostrade e la rete viaria della zona, ml. 60 ;
- b) Distacchi dalle strade di grande comunicazione o di traffico elevato; strade statali per traffici internazionali e di grande comunicazione, raccordi autostradali, strade a scorrimento veloce, ml. 40;
- c) Distacchi di strade di media importanza; statali non comprese nel punto b), strade provinciali aventi larghezza della sede superiore, o eguale a ml.10,50: ml.30;
- d) Distacchi di strade di interesse locale: strade provinciali e comunali non comprese tra quelle della categoria del punto c) ml.20,00 ;

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

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

Al ricambio dell'aria si provvederà anche con finestra a wasistass.

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

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

Ove sia possibile, gli abbeveratoi saranno alimentati con acqua corrente od almeno, sarà disposto che essa scorra abbondantemente dopo l' abbeveramento. Tutti gli spigoli dovranno essere lisci ed arrotondati. Dovrà curarsi la protezione contro le mosche con reticelle alle finestre e tende a bacchette alle porte, tingeggiando le pareti di colore blu oltremare ed impiegando eventualmente insetticidi.

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

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

Tra la stalla ed il fienile e l'abitazione, qualora vi sia continuità nel fabbricato, dovrà essere creato un muro tagliafuoco dello spessore non inferiore a cm. 38, costruito con mattoni murati a malta di cemento e reso impermeabile; oppure calcestruzzo dello spessore di cm. 15. Detto muro dovrà proseguire oltre il manto di copertura per una altezza non inferiore a m. 1,00.

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

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

Art. 58 - Edifici a destinazione particolare

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

In particolare :

Gli alberghi saranno assoggettati ai disposti del Regolamento 24-5-1925, n. 1102 e successive disposizioni;

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

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

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

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

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

Art. 59 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 60 - Depositi - Magazzini

I muri dovranno avere intonaci lisci ed imbiancanti, preferibilmente a calce. Quelli dei depositi magazzini di derrate alimentari, fino all'altezza di m. 1,80 dal pavimento, dovranno essere verniciati o rivestiti con materiale liscio, impermeabile e lavabile.

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

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

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

Art. 61 - Case rurali

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

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

- a) Ogni abitazione deve avere un numero di camere da letto sufficiente alla famiglia, aventi le caratteristiche di cui all'art.45;
- b) Ogni abitazione deve essere fornita di uno o più appositi locali atti a garantire la buona conservazione dei prodotti e delle scorte destinate al consumo familiare. Per la conservazione e manipolazione dei prodotti agricoli, l'edificio colonico deve essere dotato di un apposito locale provvisto di mezzi necessari;
- c) I tetti, i cortili, le aie, le latrine, le porte, gli anditi, le scale, i pianerottoli, i corridori, ed in genere ogni parte che compone l'edificio, devono corrispondere, almeno nelle misure minime prescritte ed alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene, della pulizia. I coloni sono responsabili rispetto alle autorità comunali, circa l'uso dei vani da loro abitati ed usati.
- d) I dormitori dei lavoratori avventizi addetti al raccolto dei prodotti agricoli, devono avere un volume di almeno 10 mc. per ogni individuo ricoverato, essere ben asciutti e con aperture regolamentari.
E' vietata destinare al ricovero di persone, le tettoie, porticati, pagliai ed in genere qualunque locale non protetto dalla umidità del suolo e dagli sbalzi della temperatura esterna;
- e) Le abitazioni rurali debbono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da una strada percorribile in ogni stagione dell'anno, oltre che dai normali veicoli, anche da automezzi privati o di intervento pubblico;
- f) Ogni podere o casa rurale, ove si eserciti la coltura industriale degli ortaggi, dovrà essere provvisto di apposita vasca costruita in muratura o calcestruzzo e rivestita in materiale facilmente lavabile e disinfettabile, alimentata di acqua di buona qualità che si possa frequentemente rinnovare, per il lavaggio e rinfrescamento dell'ortaggio stesso.
Dovrà altresì essere provvista di appositi locali ben puliti ed areati, per il deposito, la cernita e la conservazione commerciale dei prodotti.
- g) Nelle case coloniche, le finestre delle cucine e dei locali adibiti a deposito di commestibili, devono essere munite di reti atte ad impedire l'entrata di mosche ed altri insetti nocivi;
- h) Le pareti della cucina, delle latrine e dei bagni devono essere tinteggiate con latte di calce almeno una volta l'anno; quelle dei rimanenti locali, almeno una volta ogni tre anni;

- i) Il Sindaco nell'interesse dell'igiene del suolo e dell'abitato, potrà fare eseguire dall'Ufficiale Sanitario o dai tecnici comunali, ispezioni e rilievi alle case di abitazione, ai cortili, alle latrine, ai condotti ed alle fognature private, nonché ai sistemi di approvvigionamento idrico ed alle stalle, al fine di constatare la rispondenza dell'edificio alle condizioni e norme contemplate nel presente Regolamento.

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

CAPO V

NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 62 - Norme tecniche generali

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

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

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

Per le opere che non siano in edilizia ordinaria (ponti, viadotti, torri ed in genere, costruzioni speciali con prevalente sviluppo verticale, soggette alla Legge 25-11-1962, n. 1684) e per edifici di particolare importanza, soggetti, in base alle leggi vigenti al preliminare parere degli organi di consulenza dello Stato, i progetti dovranno essere accompagnati da una relazione geologica, redatta da persona di riconosciuta competenza in materia, sulle caratteristiche del suolo e sul suo prevedibile comportamento nei riguardi delle azioni sismiche, anche se l'area su cui sono progettati gli edifici suddetti, non ricade nelle zone di località dichiarate sismiche agli effetti della predetta legge n. 1684;

- c) I muri di fondazione dovranno essere costruiti o con calcestruzzi idraulici o cementizi o con murature di pietrame o mattoni e malte idrauliche. Sono ammesse murature di pietrame a sacco solo se confezionate con malte di calce e pozzolana;
- d) Le murature in elevazione devono essere eseguite secondo le migliori regole d'arte, con buoni

materiali ed accurati magisteri. Nelle murature di pietrame è vietato l'uso di ciottolame se non convenientemente spaccato e lavorato.

Quando il pietrame non presenti piani di posa regolari, la muratura deve essere interrotta da ricorsi orizzontali di mattoni pieni a due filari o da fasce continue di conglomerato cementizio dello spessore non inferiore a cm. 12 estesi, nell'uno o nell'altro caso, a tutta la larghezza del muro. La di stanza reciproca di tali ricorsi o fasce non deve essere interrotta da ricorsi o fasce non deve superare ml. 1,60 da asse ad asse.

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

- e) Le strutture dei piani fuori terra ed in particolare le ossature delle coperture non devono, in alcun caso, dare luogo a spinte. Le murature portanti devono essere solidali tra loro mediante opportune ammorsature agli innesti ed agli incroci, evitando in modo assoluto di ubicare ivi, canne fumarie e vuoti di qualsiasi genere;
- f) Le travi in ferro dei solai a voltine e tavelloni devono essere annegate ed ancorate nei telai di cui al seguente comma. Nei casi in cui le murature portanti abbiano spessore di 40 oppure di 30 cm., gli appoggi non possono essere inferiori a cm. 30 0 cm. 25 rispettivamente.
Nei corpi di fabbrica multipli, le travi degli ambienti contigui devono essere, almeno ogni ml.2,50 rese solidali tra loro in corrispondenza del muro comune di appoggio;
- g) In tutti i fabbricati in muratura si deve eseguire in corrispondenza dei solai di ogni piano e del piano di gronda, un cordolo in cemento armato sui muri perimetrali e su tutti gli altri muri interni portanti. Tali cordoli devono essere estesi a tutta larghezza dei muri su cui poggiano ed avere un'altezza minima di cm. 20. La loro armatura longitudinale deve essere costituita da almeno quattro barre di acciaio in tondo liscio o nervato, ma in corrispondenza di ciascun angolo e delle legature trasversali, devono essere poste alla distanza di 25+30 cm. Il peso complessivo della armatura non deve risultare, in nessun caso, inferiore a 50 Kg / per mc. di conglomerato;
- h) I solai in cemento armato, normale o precompresso, e quelli di tipo misto, anche quando prefabbricati, devono essere incastrati nei cordoli di cui alla lettera precedente. Questi non devono avere altezza minore di quella complessiva del solaio contiguo o della maggiore dei solai contigui.

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

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

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

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

secondo le norme precedenti e secondo quelle contenute nel presente regolamento.

Art. 63 - Tipo di struttura da adottare negli edifici pubblici e privati

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

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

Art. 64 - Isolamento delle murature dall'umidità

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

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

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

Art. 65 - Materiali vecchi

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

Art. 66 - Intonaci

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

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

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

Art. 67 - Rifiniture interne

Le tinteggiature, le carte e le stoffe impiegate per l'abbellimento degli ambienti, non devono contenere le sostanze nocive vietate dal R.D. L. 7-1-1923, n. 76.

Art. 68 - Pavimenti

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

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

Art. 69 – Solai e balconi

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

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

Art. 70 – Coperture

Le coperture degli edifici potranno essere a tetto o terrazza.

Il manto di copertura a tetto potrà essere eseguito con tegole o curve o piane (marsigliesi, tegole, etc.) in cotto, od anche con altri materiali (fibrocemento, metalli etc.), purchè ritenuti idonei dalla Commissione Edilizia.

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

Tanto nelle coperture a tetto che in quelle a terrazza, dovranno essere disposti canali di gronda opportunamente dimensionati e con penchettoni saranno muniti di griglia metallica a cuffia in modo da evitarne l'ostruzione.

Nei locali abitabili sotto le terrazze e sotto il tetto, dovrà essere costruita un intercapedine, anche parallela alla falda del tetto od alla pendenza della terrazza, ventilata e distaccata di almeno cm. 20, realizzata mediante un solaio non portante in laterizio armato oppure con stuoiato metallico.

E' consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuni materiali isolanti, purchè il potere isolante complessivo della copertura, sia almeno pari a quello di un muro di mattoni pieni dello spessore di cm. 60.

E' comunque vietato l'impiego di materiali inquinati od eccessivamente idroscopici.

Nei centri abitati, la pendenza del tetto normale a falde, non potrà essere superiore al 33%.

I tetti in legno, se di lunghezza superiore a m. 30, devono essere attraversati, trasversalmente ogni 20, da muri di sicurezza contro gli incendi (muri tagliafuoco) dello spessore di almeno cm. 30, di profondità, pari a quella dell'edificio, e di altezza non inferiore a cm. 60 oltre il manto della copertura. Eventuali vani praticabili, posti nel sottotetto, dovranno essere separati da tramezzi in muratura. Le aperture di comunicazione, saranno munite di serramenti incombustibili e difficilmente disgregabili.

Gli abbaini dovranno distare almeno m. 3,00 dai suddetti muri tagliafuoco e dai fronti del fabbricato.

Il Sindaco, im relazione a particolari casi, potrà ordinare che il muro tagliafuoco venga costruito anche sui muri di confine tra due fabbricati.

E' vietato l'uso della paglia, legno od altri materiali infiammabili per la copertura dei tetti.

Art. 71 – Isolamento acustico

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

Art. 72 – Ascensori e montacarichi

La costruzione, la installazione, la manutenzione e l'esercizio degli ascensori e montacarichi, sono regolate dal D.L. 31-8-1945, n. 600, modificato dal D.L.C.P. 30-6-1947, n. 627, nonchè dalla Legge 24-12-1942, n. 1415 per le autorizzazioni.

Non è obbligatoria l'installazione di ascensori per raggiungere il 4° piano, ma obbligatoria dal 4° piano in sù.

CAPO VI

ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 73 – Cautele contro danni e molestie durante i lavori - Recinzione dei cantieri

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

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

L'assito dovrà essere eseguito prima di iniziare i lavori ed essere solido e decente, alto non meno di cm.2, avvicinate l'una dall'altra, oppure con lamiere metalliche lisce od ondulate.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 74 – Segnalazioni dei cantieri

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

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

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

Art. 75 – Ponti e scale di servizio

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

Per i ponti ordinari si osserveranno le norme seguenti :

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

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

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

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

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

I ponti e le rampe devono essere munite di stuoie o graticci di giunchi, od altrimenti chiuse, in modo da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

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

I costruttori ed esecutori di qualsiasi opera hanno l'obbligo, per tutto quanto si riferisce alla esecuzione di o per stesse, di usare tutte le provvidenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dall'arte per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro, ad ogni altra persona ed anche alle cose in genere.

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

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

Art. 76 – Demolizione - scavi - materiali di risulta

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

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

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

Rimane vietata ogni deposito di materiale sul suolo pubblico fuori della recinzione.

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

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

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

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni devono essere sistemati in modo da non formare cavità od altre ineguaglianze che si prestino al ristagno dell'acqua.

Art. 77 – Nettezza delle strade

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

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

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

Art. 78 – Fontane e fontanelle pubbliche

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

Art. 79 – Prevenzione degli infortuni

Il costruttore dovrà adottare tutte le precauzioni necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori. Oltre a quanto già prescritto dal presente regolamento, valgono le prescrizioni del R.D. 14 - 4- 1927, n. 530 e del D.P.R. 27 - 4 - 1955, n.547, nonché le disposizioni delle altre leggi e regolamenti che siano vigenti durante l'esecuzione dei lavori.

Art. 80 – Edifici dichiarati antigienici o pericolanti

Nel caso che edifici vengano riconosciuti e dichiarati antigienici dall'Ufficiale sanitario o pericolanti o pericolosi e per la sicurezza pubblica dall'Ufficio Tecnico ed altre autorità competenti,

il Sindaco ha facoltà di intimare al proprietario od ai proprietari di procedere all'esecuzione di opere per portare gli edifici a condizioni ammissibili, oppure procedere anche alla loro demolizione, assegnando un congruo termine.

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