

COMUNE DI TRAMATZA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e norme che costituiscono il P.U.C..

Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'articolo 871 del Codice Civile che "*le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali*", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni legislative e regolamentari, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale, in particolare:

- a) sulle proposte per la formazione di strumenti urbanistici, anche in variante a strumenti vigenti;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'articolo 6 e se ritenuto opportuno dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico sulle istanze per le autorizzazioni;

- c) sui progetti di urbanizzazione primaria;
- d) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) sui monumenti da erigersi nelle piazze pubbliche e sulle edicole funerarie da erigersi nel cimitero;
- f) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- g) su tutte le questioni che l'Amministrazione Comunale ritenga di sottoporre al parere della Commissione Edilizia;
- h) sull'interpretazione, esecuzione ed eventuali modifiche del presente regolamento.

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia risulta composta:

- a) dal Sindaco o da un suo delegato, che la presiede;
- b) dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c) da due Consiglieri Comunali, di cui uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- d) da un ingegnere o architetto nominato dalla G.M.;
- e) da un tecnico diplomato nominato dalla G.M.;
- f) da un esperto in materia di tutela del paesaggio e dell'ambiente nominato dalla G.M.;
- g) da un esperto in materia giuridica nominato dalla G.M.;
- h) da un esperto nel settore dell'edilizia nominati dalla G.M.

I membri della Commissione durano in carica per la durata dello stesso Consiglio e comunque fino alla nomina dei sostituti, e saranno considerati dimissionari se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza, il Sindaco o il Delegato possono invitare ad assistere alle udienze, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati.

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia può operare solo dopo che è completamente costituita e si riunisce di norma una volta al mese, su convocazione del Sindaco, previa richiesta del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, affinché si abbia il parere entro il termine di 60 giorni dalla presentazione della domanda di concessione.

Le adunanze sono valide quando sia presente almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti dei presenti, in caso di parità

prevale il voto del Presidente.

La Commissione Edilizia esprime il parere, tenendo conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Potranno essere chiamati, durante l'istruzione del progetto, i progettisti affinché essi stessi possano dare eventuali spiegazioni o chiarimenti sugli elaborati presentati.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, o in caso di parentela o affinità entro il quarto grado con i soggetti della domanda in esame, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

La riunione è valida anche in assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, a condizione che sia trasmessa alla Commissione Edilizia la relazione di istruttoria della domanda per il parere competente.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate da un impiegato del Comune, all'uopo designato dal Segretario Comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dagli altri componenti presenti.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed apporre, sui relativi disegni la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", con la data e il visto dei commissari. In caso di parere contrario all'approvazione saranno indicati i motivi e potranno essere prescritte le modifiche.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia

Sono subordinate a Concessione tutte le attività che comportino trasformazioni edilizie e urbanistiche nel territorio comunale.

Sono soggette a Concessione Edilizia le seguenti opere:

- a) Costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale od estetica, ricostruzione totale o parziale, sia all'esterno che all'interno di fabbricati;
- b) scavi di sbancamento e riporti;
- c) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio,

fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e telefonica, del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.);

d) tutte le opere soggette a concessione in base alla Normativa Regionale e Nazionale vigente.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Art. 7 - Domande di concessione

La domanda di Concessione per eseguire i lavori di cui al precedente articolo 6, redatta su carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo (ai sensi del disposto dell'articolo 4 della Legge n. 10/77), o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' legittimato a richiedere la concessione il titolare di diritto reale o di obbligazione, che per effetto di questa abbia obbligo o facoltà di eseguire i lavori relativi alla concessione.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente, compreso il presente Regolamento Edilizio, e delle altre leggi in materia;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori con l'indicazione dell'Albo Professionale di cui risulta iscritto, e del costruttore, e di denunciare eventuali cambiamenti entro gli otto giorni successivi.

Art. 8 - Documentazione e corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, é richiesta la presentazione del titolo di proprietà dell'area o di altro documento (come disposto all'articolo 11), dal quale risulti la sua estensione, e dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita e, per le aree esterne al centro abitato, corografia in scala 1:10.000;
- b) Planimetria catastale del lotto;
- c) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200, da cui risulti la sistemazione prevista con le opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle aree per parcheggio e le eventuali rampe di accesso ai locali interrati, degli allacci alla rete idrica e fognaria, nonché la sistemazione edificatoria e di viabilità al contorno e con l'indicazione delle altezze e finestrate degli edifici adiacenti;

- d) Tutti i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, tutti in scala non inferiore a 1:100;
- e) Documentazione fotografica dello stato attuale dei prospetti e/o della situazione a contorno, costituita da almeno due foto a colori per gli interventi ricadenti in zona B di completamento;
- f) Il particolare prospetto - sezione in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali da impiegare;
- g) Prospetto e sezione della eventuale recinzione sugli spazi pubblici;
- h) In caso di richiesta della convenzione di cui agli articoli 7 e 8 della L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula;
- i) Calcolo analitico dettagliato della superficie coperta, del volume calcolato secondo le modalità dell'articolo 22, degli indici edilizi in genere, della superficie utile, della superficie non residenziale e, ove necessario del computo metrico estimativo per la determinazione degli oneri concessori;
- j) Per gli edifici residenziali unifamiliari ed in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere dimostrata l'adattabilità di cui al D.M. 236/89, mediante elaborati grafici accompagnati da una relazione tecnica;

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono cioè essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra le quote e le dimensioni grafiche faranno fede le dimensioni numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere altri elaborati (particolari costruttivi e decorativi), nonché le fotografie che ritenga necessarie per l'esame dell'opera progettata.

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto personale responsabilità, attesti la corrispondenza dei disegni allo stato di fatto dei luoghi interessati dal progetto ed in particolare la reale consistenza del lotto e della situazione al contorno rappresentata. Dovranno essere dichiarati inoltre, gli eventuali vincoli ai quali risulta soggetta l'area interessata.

Nella relazione di progetto verrà fatta la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, nonché delle opere

di urbanizzazione primaria esistenti o da realizzare.

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura prevista dalle norme di attuazione e comunque non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati per consentire una lettura contestuale delle pagine che lo compongono, dovranno avere dimensioni di cm. 21x29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi e in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

La relazione geologica, che rientra nella competenza del geologo, è richiesta quando il progetto riguardi manufatti di materiali sciolti, gallerie e manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree compresi i piani urbanistici attuativi ed insiemi di manufatti che interessino ampie aree, quali reti idriche e fognarie, strade, bonifiche, discariche, colmate, emungimenti di falde idriche.

Art. 9 - Concessione Edilizia

Il Responsabile del Servizio o il Responsabile del Procedimento delegato cura l'istruttoria della domanda di Concessione. Il Responsabile del Servizio convoca eventualmente una conferenza di servizi (articolo 14 L. 241/90), redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

Entro il termine dei 60 giorni, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà comunicare le proprie determinazioni.

Saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia oltre che le opere soggette a concessione anche i progetti delle opere pubbliche prima che ne venga deliberata l'approvazione.

Le domande di rinnovo della Concessione Edilizia non sono soggette al parere della Commissione Edilizia, se non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici o nelle disposizioni di legge.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato, respinto o sospeso il progetto, dandone comunicazione all'interessato.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata e non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della Concessione Edilizia alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della Concessione Edilizia sarà resa pubblica secondo le disposizioni vigenti in materia e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti e motivazioni che giustificano il suo riesame.

Il proprietario o l'assuntore dei lavori, sono tenuti a comunicare per iscritto e preventivamente la data di inizio dei lavori, con l'indicazione della Ditta incaricata per l'esecuzione dei lavori con i dati di iscrizione alla Camera di Commercio, o l'eventuale esecuzione degli stessi in economia diretta, con gli estremi della posizione assicurativa.

Art. 10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie

Nell'abitato non potrà essere rilasciata la Concessione Edilizia in aree non dotate di urbanizzazione primaria come disposto dall'articolo 31 della L.U. n. 1150/42.

In assenza di dette opere il concessionario deve obbligarsi con convenzione a realizzarle direttamente, contemporaneamente alla costruzione oggetto della concessione, con le modalità fissate dal Comune ed offrendo garanzia integrale per le opere da eseguire, che verranno stimate con l'applicazione del Prezziario Regionale.

In questo caso dal contributo verrà scomputata la quota parte relativa alle opere di urbanizzazione primaria.

Art. 11 - Titolarità della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia é sempre data al proprietario o a chi abbia titolo per richiederla, ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamenti che disciplinano la materia.

La documentazione occorrente per la dimostrazione della proprietà, o della titolarità del diritto o facoltà, potrà essere certificata con dichiarazione sostitutiva ai sensi

dell'articolo 3 della Legge 127/97.

La Concessione é trasferibile a successori o aventi causa. In caso di trasferimento del titolo occorrente per la concessione dovrà essere richiesta la voltura della Concessione.

Art. 12 - Durata, decadenza e annullamento della Concessione

Il termine per l'inizio dei lavori é di un anno dalla data di comunicazione all'interessato del rilascio della Concessione (articolo 4, comma 4, L. 10/77), mentre il termine per l'ultimazione é fissato in tre anni decorrenti dalla data *di inizio dei lavori*^a. Prima della scadenza del termine suddetto, se richiesta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere una proroga per l'ultimazione, secondo le disposizioni date dall'Amministrazione, con facoltà di sottoporla al parere della Commissione Edilizia.

La concessione é *annullabile*:¹

- 1) Quando questa risulta ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto di inizio della costruzione;
- 2) Quando viene accertato che la Concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori;
- 3) In generale quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere di annullamento.

*Si ha decadenza della concessione quando dopo un anno dalla comunicazione del rilascio della concessione venga accertato il mancato inizio dei lavori.*²

In caso di mancato versamento del contributo si applicano le sanzioni stabilite dall'articolo 19 della L.R. 23/85. L'atto di annullamento viene emesso dal Responsabile del Ufficio Tecnico e conterrà la contestazione del fatto, la motivazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori, di eliminare l'infrazione e le sanzioni deliberate.

Art. 13 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dall'articolo 3 della legge 21.12.1955 n. 1357, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, (*previa deliberazione del Consiglio Comunale*)^b, può concedere la Concessione Edilizia in deroga a norme del presente Regolamento ed a norme di attuazione dello strumento urbanistico limitatamente ai casi di edifici pubblici e di impianti di interesse pubblico, come alberghi, case di riposo, impianti ricreativi e sportivi, ecc.

^a Correzione in adeguamento al rilievo del Co.Re.Co. nella seduta del 28.06.2000

¹ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co. nella seduta del 10.05.2000

² Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co. nella seduta del 10.05.2000

^b Proposizione abrogata dal Co.Re.Co. nella seduta del 28.06.2000

Art. 14 - Responsabilità

Il titolare della Concessione, il Progettista, il Direttore dei Lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive prescritte dalla Concessione.

Art. 15 - Effetti e validità della Concessione Edilizia

Il rilascio della Concessione Edilizia costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore.

Essa non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano sempre salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

La Concessione Edilizia è trasferibile. In caso di trasferimento della Concessione o della proprietà dell'area edificabile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono comunicare la variazione dell'intestazione al Comune, fornendo copia dell'atto di trasferimento.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - Attività soggette ad autorizzazione

La Concessione Edilizia é sostituita da una autorizzazione rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico per i lavori di **manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo**, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico.

Più specificamente sono soggette ad autorizzazione le opere elencate all'articolo 13 della L.R. 23/85.

L'autorizzazione ha la validità prevista per la concessione edilizia.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle unità immobiliari, e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

L'esecuzione di opere in assenza o in difformità dell'autorizzazione comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire

un milione. In ogni caso si applicano le disposizioni dell'articolo 14 della L.R. 23/85.

Art. 17 - Lavori eseguibili d'urgenza

Opere di modesta entità per le quali non è richiesta la progettazione

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Responsabile dell'Ufficio Tecnico e presentare sollecitamente la domanda di Concessione o Autorizzazione di cui ai precedenti articoli 7 e 16.

Per le opere di modesta entità, per le quali non si ritenga necessario richiedere gli allegati di progettazione, come riparazione, ricostruzione o ripristino di coperture, demolizione e ricostruzione di muri di cinta intorno al lotto, apertura e chiusura di porte su muri di recinzione, intonaci e tinteggiature esterne e simili, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà rilasciare l'autorizzazione senza necessità di richiedere il parere della Commissione Edilizia. Per i suddetti lavori di modesta entità, quando non siano da eseguire strutture in cemento armato o altre strutture richiedenti verifiche di stabilità, non è richiesta la Direzione dei Lavori da parte di un tecnico abilitato.

Le opere interne così come definite nell'articolo 15 della L.R. n.23/85 non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione. Per l'esecuzione delle opere interne il proprietario deve presentare, contestualmente all'inizio dei lavori, una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico sanitarie e delle prescrizioni di cui al 2° comma dell'articolo 15 della L.R. 23/85.

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti, oltre le opere di cui al precedente articolo 16:

- 1) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previa procedura di cui all'art. 20 della L.R. 45/89, secondo l'art. 28 della Legge Urbanistica e altre disposizioni Regionali;
- 2) Le occupazioni stabili di suolo pubblico a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- 3) Costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- 4) Opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati ad interventi che non modifichino lo stato dei luoghi (ad es. scavi per condotte);
- 5) Modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni su prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche

- che su aree private;
- 6) Collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
 - 7) Collocamento o modifica di tende aggettanti sullo spazio pubblico;
 - 8) Piccole modifiche alle tramezzature od alle aperture in fabbricati esistenti;
 - 9) Opere per impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici già esistenti ai sensi dell'articolo 817 del Codice Civile.

Art. 18 - Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati, o dai loro procuratori speciali, deve essere presentata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico con il progetto di lottizzazione delle aree che s'intendono utilizzare a scopo edilizio e con il titolo di proprietà delle aree stesse.

E' fatta salva la facoltà di lottizzare per comparti ai sensi della Legge Regionale n. 20 del 01.07.1991.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto degli elaborati descritti all'art. 8 delle Norme di Attuazione.

L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

Convenzione della lottizzazione:

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art. 28 della L.U.I. è subordinata dalla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume i seguenti impegni :

- a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione della energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali ;
- b) cedere gratuitamente al Comune le aree per le dotazioni pubbliche o ad uso pubblico stabilite nelle Norme di Attuazione.
- c) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle

- opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione, nonché le opere che siano necessarie per allacciare la zona ai servizi pubblici; la quota verrà determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
- d) eseguire ed ultimare le opere di cui al presente paragrafo entro un termine prestabilito, comunque non superiore ai dieci anni ;
- e) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

E' facoltà del Comune richiedere gli adeguamenti della garanzia prestata, per accertata variazione dei prezzi applicati nel computo estimativo delle opere.

Le opere di urbanizzazione convenzionate dovranno essere eseguite prima o contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19 - Inizio dei lavori, Richiesta e consegna di punti fissi

Il titolare della Concessione deve comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'inizio dei lavori.

Quando l'edificio o opera di recinzione debbano sorgere dalle fondamenta in confine con la sede di una strada aperta o da aprirsi o con una qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in tempo utile, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello, ai quali egli dovrà poi esattamente attenersi, senza alcuna sporgenza, neppure di zoccolo.

Entro venti giorni dalla presentazione della domanda si dovrà addivenire alla consegna di detti punti ed alla redazione e firma del relativo verbale.

Per la consegna dei punti fissi il richiedente dovrà fornire gli operai e gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali e pagare le spese, comprese quelle per bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

Art. 20 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti, dal presente Regolamento Edilizio e dalle Norme di Attuazione, a quelle indicate nella Concessione Edilizia e nei disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la stessa, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo di suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la Concessione, con i disegni allegati o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sarà ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, che disporrà i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.³

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese del concessionario.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 21 - Ultimazione dei lavori. Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Per l'autorizzazione all'abitabilità si dovranno rispettare le norme contenute nel D.P.R. 22.04.1994 n. 425, che si intendono qui integralmente riportate.

In particolare il Direttore dei Lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione in duplice copia per l'iscrizione al catasto dell'immobile dopo l'ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, di cui all'articolo 52 della L. 47/85, ed un'altra dichiarazione che certifichi sotto la propria responsabilità la conformità delle opere al progetto approvato. Tale pratica di iscrizione al Catasto potrà essere predisposta anche da altro professionista abilitato.

³ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co. nella seduta del 10.05.2000

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

Art. 22 - Definizione di indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di zona, é regolata dagli indici e dai parametri appresso definiti e dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico vigente, che sinteticamente vengono riportate nell'articolo 23 seguente.

1) Zona:

E' una porzione del territorio comunale che ha determinata destinazione esclusiva o preminente per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia.

2) Territorio o ambito territoriale:

E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente piena efficacia giuridico amministrativa.

Se ne distingue la superficie in:

totale: coincide con l'area delimitata graficamente dal perimetro;

utile: si ottiene detraendo dalla precedente, le aree che, per loro natura o per vincoli del Piano Urbanistico, non sono da considerare ai fini della utilizzazione edilizia.

3) Indice di fabbricabilità territoriale:

E' il rapporto (mc/mq) fra volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata nello strumento urbanistico ad utilizzazione edificatoria (residenziale, direzionale, turistica, etc.) e la superficie complessiva della zona stessa impegnata nell'intervento, ivi comprese le superfici per la viabilità e la sosta pubblica, per il verde pubblico e per i servizi sociali.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari in esso definiti.

4) Destinazione d'uso

di un'area o di un edificio, è il complesso di usi e di funzioni ammessi dal piano urbanistico. Si dice *principale* la destinazione d'uso qualificante; *complementare* o

accessoria quella che rende possibile la destinazione principale; *eventuale o ammessa* quella consentita e non in contrasto con la principale.

5) Indice di fabbricabilità fondiario:

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume costruibile e la superficie fondiaria dei singoli lotti edificabili o dell'area pertinente alle costruzioni.

6) Superficie minima del lotto:

E' la superficie minima indispensabile per consentire la edificazione nel lotto nella misura prevista dall'indice di fabbricabilità fondiario della zona.

7) Area edificabile

E` la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente, è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che per vincoli di legge o dello strumento urbanistico edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) gli spazi finitimi esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E` ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sottoedificati".

8) Rapporto di copertura:

E' il rapporto fra la superficie di sedime del fabbricato e la superficie del lotto edificabile. Per superficie di sedime del fabbricato si intende la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con l'esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, mantovane e pensiline, fino ad un massimo di m. 1,20 di sporgenza. Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto.

9) Altezza dei fabbricati:

E' parametro autonomo rispetto all'altezza utilizzata come fattore di calcolo del volume. E' stabilita dalle norme di zona individuate dal Piano Urbanistico.

Come altezza di edificio, relativa ai prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota tra il piano di sistemazione esterna pubblica definitiva, (strade, piazze e marciapiede ove esista) e la linea di estradosso del solaio di copertura in

corrispondenza del piano di prospetto ovvero dello spigolo superiore della costruzione in caso di copertura a terrazza. In caso di assenza di strade si farà riferimento al piano di campagna naturale originario.

Se la copertura ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio deve intendersi l'altezza virtuale risultante dalla quota fra il piano di sistemazione definitiva e la linea di estradosso suddetta maggiorata della differenza fra la stessa linea e quella ideale che si sarebbe formata con una falda che dal colmo discenda con la pendenza del 35%.

Se l'edificio é disposto su un piano di campagna o stradale non orizzontale, l'altezza da rispettare sarà la media fra massima e minima.

E' vietato modificare le altezze sopra definite con riporti o con sbancamenti che artificialmente modifichino il piano di sistemazione esterna.

Nel caso di sistemazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

10) Distanze fra gli edifici e dai confini:

Verranno determinate con i criteri che si applicano per le distanze previsti dal Codice Civile.

Per parete finestrata si intende una parete continua senza riseghe con apertura di vedute. Le norme relative ai fabbricati si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospiciente su spazi interni, fatta eccezione per le chiostrine per le quali le pareti contrapposte avranno distanza minima di m. 3,00.

11) Accessori:

Sono locali ad un solo piano, posti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori e la superficie coperta, farà parte del volume massimo realizzabile e della superficie copribile.

12) Lunghezza massima dei prospetti:

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

13) Spazi interni degli edifici:

Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Dette aree sono classificate nei seguenti tipi:

a) *Cortile*: si intende per cortile uno spazio interno anche aperto nel quale la normale

minima libera davanti ad ogni finestra é superiore a 10,00 m.

- b) *Chiostrina*: si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima ottenuta con una normale minima davanti ad ogni parete non inferiore a 3.00 m..

In essa possono affacciarsi solo bagni, disimpegni e servizi.

14) Indice di piantumazione:

Indica il numero di piante d'alto fusto prescritte per ogni ettaro delle singole zone, e per ogni lotto edificabile;

15) Larghezza stradale:

Per la larghezza stradale si intende la somma delle larghezze della sede veicolare di transito e di sosta, di quella dei marciapiedi, nonché di quella delle eventuali aiuole spartitraffico.

16) Confine stradale:

Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio della cunetta o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in scavo.

17) Lavori iniziati:

I lavori si intendono iniziati quando risultano intrapresi i lavori di scavo, di sbancamento e di fondazione;

18) Lavori ultimati:

Si intendono ultimati quando le opere relative siano utilizzabili o, ai fini della iscrizione al catasto, quando siano installati gli infissi.

19) Volume costruibile:

È il volume che si può costruire nell'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume é computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso del solaio di copertura ed il piano naturale di campagna sul prospetto a monte sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza non maggiore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza superiore al 35% va aggiunto il volume reale compreso fra la quota dell'intradosso del solaio di copertura, calcolata come al comma precedente, e le superfici di intradosso dello stesso solaio di copertura.

I piani interrati o seminterrati per almeno un lato non partecipano al computo dei volumi per i volumi sottostanti la quota di interrato solo se destinati a cantine, depositi, locali

caldaia e di servizio in genere, comunque non adibiti ad abitazione.

Viene detratto nel calcolo del volume quello del vespaio e massetto di sottopavimento.

L'altezza per il calcolo dei volumi, é determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadro di m. 12,00 di lato.

In caso di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente, le altezze vanno computate per ogni singolo corpo.

Non si tiene conto del volume sottotetto quando la pendenza sia inferiore o uguale al 35% e quando l'altezza del sottotetto sia inferiore a m. 2,20.

Per le parti di sottotetto aventi altezza maggiore o uguale a m. 2,20, misurata a partire dal piano orizzontale passante per l'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza del piano di prospetto, verrà computato il volume effettivo fino alle superfici di intradosso del solaio di copertura.

Si escludono dal volume le parti totalmente aperte al piano terreno, come porticati o logge, le costruzioni di servizio aperte su un lato ed i passi carrai, con larghezza massima di 4,00 m., che consentono l'accesso all'area retrostante.

Si escludono anche i volumi delle verande o terrazze coperte per una profondità massima di m. 4.00 rispetto al lato aperto e retrostanti a questo, e quindi al netto di eventuali pilastri.

Il computo del volume verrà eseguito secondo gli schemi dimostrativi riportati nell'allegato al presente regolamento (APPENDICE A).

20) Distacco:

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici od opere preesistenti o dal confine.

La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli elementi che si considerano.

Nel misurare la distanza, non si considerano i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le mantovane e simili; tali sporgenze non devono comunque avere profondità superiore a m.. 1,20.

21) Arretramento:

E' la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni, le gronde, le verande e le logge.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o pubblica

attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di sfruttamento si applicano all'intero lotto.

22) Terreno sistemato

S'intende per terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o di agibilità.

23) Edificio o fabbricato

Per l'edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più piani.

24) Fronte di un edificio

Si dice *fronte* il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo *ingombro visuale*, indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un *fronte* è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per *fronte continuo* si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su unico piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

25) Costruzione ultimata.

La costruzione si considera ultimata quando siano ultimati i lavori come indicato al punto 18, però ai fini dell'articolo 17 della legge 765 ed ai fini del conseguimento della concessione in sanatoria, ex articolo 31 della Legge 47/85, una costruzione si considera *ultimata* allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

26) Definizione degli interventi di recupero.

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

- a) *interventi di manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso ;

c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e dagli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio di tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

e) *interventi di ristrutturazione urbanistica*, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

Art. 23 - Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico, i campioni delle tinte e dei rivestimenti. In ogni caso é obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

Art. 24 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati e le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione degli edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio e tutte le opere ad esso attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura, ricolorazione delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al comma precedente entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori saranno eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Art. 25 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri prospettanti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 sino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprano all'esterno su spazi pubblici ad una altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede, ed a m. 4,50 se la strada ne é priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8.00. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 4.50 dal piano stradale, se non esiste un marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto di almeno 50 cm.

Si può derogare a giudizio della C.E.C., in quei casi per i quali non vengano a crearsi situazioni di pericolo per la circolazione. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza dal punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi dei fabbricati posti a filo strada non devono sporgere dal filo dello stesso fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non più di m. 1.00.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Art. 26 - Arredo urbano. Numeri civici e targhe

L'esposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., é subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali e dei colori da impegnare, nonché di ogni particolare costruttivo.

E' tassativamente vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano

la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici é imposta la servitù di apposizione dei numeri e delle targhe o tabelle indicante il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario é tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte, quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale ha facoltà di prescrivere una unica antenna centralizzata.

La concessione dell'Autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale esprime il parere al Responsabile del Servizio che può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle disposizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione su porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati: i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma e interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi di competenza, della Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili il Responsabile dell'Ufficio

Tecnico Comunale potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservate in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 27 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'articolo 22 al n. 13 come "cortili", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa é consentito nel rispetto delle norme del D.M. 01/02/86, a condizione che l'altezza minima interna sia di m. 2,40 e che il rapporto di finestratura sia maggiore di 1/30.

Negli spazi interni definiti dall'articolo 22/13 come "chiostrine", possono affacciare soltanto disimpegni verticali od orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere ne sporgenze ne rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino, tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze dei fognoli sifonati.

Art. 28 - Uso dei distacchi fra i fabbricati

I distacchi esistenti fra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per parcheggi, giardini, rampe di accesso a parcheggi o rampe di scale esterne. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 29 - Convogliamento acque luride

Non é consentita la costruzione di pozzi neri o impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, devono essere proposti sistemi di Convogliamento o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di Convogliamento e depurazione costituiti da elementi

prefabbricati, previo parere del Servizio di Igiene Pubblica.

Art. 30 - Scale

Le rampe e i pianerottoli di scala avranno una larghezza utile non inferiore a cm. 100 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Sono ammesse dimensioni inferiori per la comunicazione in una stessa abitazione unifamiliare. All'ambiente delle scale dovrà essere assicurata la ventilazione dall'esterno, mentre non é richiesta l'illuminazione diretta solo se si tratta di una scala al servizio di una sola abitazione.

Art. 31 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'articolo 21 del presente Regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato oltre i limiti di potenzialità stabiliti dalle norme vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas, le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione, senza adeguato rivestimento isolante, ma possono essere sistemate a confine di proprietà quando non fronteggino pareti finestrate nel fondo finitimo e comunque non rechino danno ai sensi dell'articolo 844 del Codice Civile.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Art. 32 - Piani interrati o seminterrati

I piani che, a sistemazione realizzata, risultino totalmente o parzialmente al disotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o autorimesse.

L'altezza minima dei locali di scantinato non può essere inferiore a 2.00 m.

Se il deflusso delle acque di scarico non avviene a quota inferiore dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Servizio di Igiene Pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 30 cm. dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dalla Commissione Edilizia Comunale e la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

Nelle nuove costruzioni i piani terreni adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza netta utile non inferiore a m. 3,00, con possibilità di deroga quando siano assicurate le condizioni di aerazione forzata o di condizionamento.

I piani terreni adibiti a cantina avranno l'altezza utile netta non inferiore a m. 2,40.

L'altezza delle autorimesse di tipo misto con numero di veicoli inferiori a 9, può essere ridotta fino a m. 2,00, ai sensi del D.M. 20.11.81.

L'altezza utile della centrale termica non potrà essere inferiore a m. 2,50 quando la potenzialità della caldaia risulti superiore a 30.000 Kcal/h.

Art 34 - Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media dei locali adibiti ad abitazione non é inferiore a m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,20, e se l'isolamento delle coperture é realizzato con materiale coibente che dia luogo ad una trasmittanza totale non maggiore di 0,5 Kcal/m² h °C.

Art. 35 - Norme comuni a tutti i vani abitabili:

Finestre, altezza, superfici

In tutti i vani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Dovrà essere assicurato comunque un fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14,00 per i primi 4 abitanti, e mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

La superficie minima delle camere da letto é di mq. 9,00 per una persona e mq. 14,00

per due persone. Il soggiorno non potrà avere superficie inferiore a mq. 14,00.

Gli ambienti di servizio ed i vani abitabili saranno separati da un disimpegno, fatta eccezione per le camere da letto, quando detti ambienti sono ad uso esclusivo.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i disimpegni, servizi igienici e i ripostigli.

I locali destinati a luoghi di riunione di uso pubblico, negozi, esercizi pubblici, laboratori, autorimesse di uso pubblico, devono avere una altezza minima interna utile non inferiore a m.3,00.

Nei locali adibiti ad uffici privati non frequentati dal pubblico, nei quali siano installate a soffitto le canalizzazioni per l'impianto di aria condizionata, l'altezza utile del controsoffitto può essere ridotta a m. 2,40.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano ai servizi di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti; deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.,) prima che si diffondano.

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

La stanza da bagno sprovvista di apertura all'esterno per il cambio dell'aria, deve essere dotata di impianto di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura dell'ambiente; in questi casi è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera ed inoltre l'impianto idrico deve essere collegato ad acquedotti che diano garanzia di funzionamento continuo e gli scarichi devono essere dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria.

Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti apparecchi igienici: vaso, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia; l'accesso diretto al bagno dai locali abitabili può avvenire purché esso sia dotato di antibagno.

E' consentita la realizzazione di scale e dei relativi disimpegni anche senza finestre sull'esterno a condizione che:

- 1) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene ;
- 2) siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Al fine di contenere il consumo energetico per usi termici, gli edifici e gli impianti termici devono garantire il rispetto delle caratteristiche di isolamento termico stabilito dalle norme vigenti; il rispetto di tali norme deve essere verificato per il rilascio della concessione edilizia e della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e dai locali o spazi destinati a servizi comuni; a tal fine devono essere osservate le norme emanate dagli organi competenti.

Art. 36 - Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi speciali vigenti per quanto si riferisce agli accessori per il ricovero degli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, insieme alle concimaie ed ai ricoveri per gli animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione é comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per tali animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili é di m. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Servizio di Igiene Pubblica o dai Vigili del Fuoco.

Fuori dal perimetro dei centri abitati debbono osservarsi nella edificazione distanze minime a protezione del nastro stradale, misurate a partire dal confine della strada. Dette distanze sono riportate all'articolo 23 delle norme di attuazione.

Art. 37 - Divieto di costruzione di stalle o di fienili nel centro abitato.

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

E' fatto rigoroso divieto di costruire stalle, fienili, ricoveri di animali in genere entro il centro abitato. Nei fabbricati esistenti devono essere apportate migliorie che risulteranno indispensabili a giudizio dell'Amministrazione Comunale, la quale su parere del Servizio di

Igiene Pubblica, può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti in materia, le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici

Le aree edificabili, fronteggianti aree, piazze o spazi aperti al pubblico devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (assiti solidi e decorosi) o definitive, e mantenute in modo rispondente alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.

I proprietari devono preventivamente presentare la domanda nei modi stabiliti dal presente Regolamento. Il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona, sia per forma che per aspetto.

Art. 39 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'articolo 16. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà promuovere provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV - NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA ATTENERE NEI CANTIERI E NEL LUOGO DI LAVORO NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità con particolare riferimento alle norme anti sismiche e a quelle del conglomerato cementizio, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Si devono rispettare le norme dei D.L.stv. n. 493 e n. 494 del 14.08.1996 sulle prescrizioni minime per le segnalazioni di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro e le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attenere nei cantieri temporanei e mobili.

Per l'esecuzione di edifici comprendenti opere in C.A. o metalliche ai sensi della L. 1086/71 si dovrà fare denuncia al Genio Civile e si dovranno seguire prescrizioni stabilite

dalle norme tecniche vigenti per l'esecuzione delle opere in C.A. normale e precompresso e per le strutture metalliche. La denuncia delle opere in C.A. o metalliche é richiesta per quelle opere che costituiscono un complesso di strutture che assolvono ad una funzione statica, con l'esclusione delle membrature singole, come architravi, semplici elementi costruttivi che assolvono funzioni di limitata importanza (solai di copertura di locali di servizio).

La costruzione ed il consolidamento degli edifici in muratura é consentita previa progettazione strutturale ai sensi del D.M. LL.PP. 20.11.87.

Per il rilascio della licenza di uso o di abitabilità é richiesto il certificato di collaudo delle opere in C.A. o metalliche denunciate ai sensi dell'articolo 7 della L. 1086/71 e delle costruzioni in muratura secondo il disposto capo 5° del Decreto citato.

Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi, in modo che tutte le loro parti mantengano i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti nelle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro stesso, sotto comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze e spazi di uso pubblico, é a carico dei proprietari fino a quando non saranno perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Art. 42 - Impianti termici

I titolari di concessione di edifici che prevedono la costruzione di impianti termici sono obbligati a depositare presso il Comune prima dell'inizio dei lavori la relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni in materia di contenimento del consumo di energia negli edifici, di cui all'articolo 28 della L. 10/91 - Circolare Min. Industria 13.12.93 n° 231.

La relazione sarà redatta secondo lo schema predisposto con la stessa circolare citata e sarà firmata da professionista abilitato.

Art. 43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere

A norma della L. 46/90 contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto dell'impianto elettrico per tutte le utenze condominiali con potenza superiore a 6 Kw e per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq., per gli impianti relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario, e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V., o quando le utenze sono alimentate a bassa tensione qualora la superficie superi 200 mq., e per gli altri impianti contemplati all'articolo 4 del regolamento D.P.R. 6.12.91 n. 447.

In ogni caso al termine dei lavori l'Impresa installatrice è tenuta a rilasciare al Committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

Quando l'impianto venga eseguito in abitazioni per le quali sia stato già rilasciato il certificato di abitabilità il costruttore ha l'obbligo di depositare presso il Comune la dichiarazione di conformità entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori.

Al termine dei lavori l'Impresa è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo ove previsto ai sensi dell'articolo. 13 della L. 46/90.

Art. 44 - Barriere architettoniche

Dovranno osservarsi le norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla L. 09.01.89 n. 13 ed al Regolamento di attuazione D.M. 14.06.89 n. 236.

In particolare nei nuovi edifici residenziali unifamiliari o in quelli plurifamiliari privi di parti comuni dovrà essere soddisfatto il requisito di adattabilità, da dimostrare con apposita relazione ed elaborati grafici, ai sensi dell'articolo 10 del D.M. LL.PP. n. 236/89.

CAPO V

USO DI SUOLO, DI SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 45 - Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventivo parere del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e conseguente autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio competente.

L'occupazione sarà accordata da quest'ultimo, dietro il pagamento della relativa tassa, quando l'occupazione stessa non contrasti col decoro cittadino e non sia dannosa per

la pubblica igiene e incolumità. Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione é subordinata al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale da parere sulla occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici e di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario, in tal caso, oltre che al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, é tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo non subisca danneggiamenti o perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi in materia sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico, che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane. Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dall'Amministrazione sentito l'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficio Sanitario e di essi é data indicazione nella concessione di cui all'articolo 6/d.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno delle acque.

E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Art. 48 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicate:

- 1) Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calculatore delle strutture, se la costruzione é costituita da opere in C.A. ai sensi del D.M. 27 Luglio 1985;
- 3) Denominazione dell'impresa assuntrice o indicazione che i lavori sono stati eseguiti in economia diretta.
- 4) Estremi della Concessione edilizia.

Ogni cantiere dovrà essere dotato di decorso recinto per l'altezza indicata nella concessione e di razionale gabinetto igienico provvisorio ove non sia possibile disporre di servizi igienici esistenti. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'orario interno della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione del lavoro.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) Si tratti di lavori di limitata entità e breve durata;

- b) Si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) Si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) Ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere predisposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 49 - Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste in opera con le migliori regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In ogni caso devono essere rigidamente osservate le norme di legge in materia urbanistica.

Art. 50 - Scarico dei materiali, demolizioni.

Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare tanto dai ponti di servizio che dai tetti e dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere é tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui é avvenuto il deposito.

Art. 51 - Responsabilità degli esecutori delle opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente devono adottare, sotto personale, piena ed esclusiva responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 52 - Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 53 - Sanzioni

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'articolo 4 della L. 47/85, hanno obbligo di farne denuncia al Sindaco e all'autorità giudiziaria.

Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dell'articolo 15 della L.R. n. 23 del 11/10/1985. La diffida a demolire e la relativa ordinanza è disposta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 54 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti la sede stradale, e che costituiscono pericolo per la circolazione, anche se eseguite a termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento delle indennità di esproprio spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti al suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte verso l'esterno, etc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

Art. 55 - Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente del suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

TITOLO V

ESECUTIVITÀ DEL REGOLAMENTO

Art. 56

Il presente Regolamento è parte integrante del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 20/91.

Dalla data di adozione del Piano, a sensi dell'art. 20 della L.R.45/89, si applicano le norme di salvaguardia di cui alla Legge n. 1902 del 03.11.1952 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto non previsto dal presente Regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamenti vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione, a tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

INDICE GENERALE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- Art. 1 - Contenuti e limiti del Regolamento Ediliziopag. 1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di leggepag. 1

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia.....pag. 1
Art. 4 - Composizione della Commissione Ediliziapag. 2
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Ediliziapag. 2

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia.....pag. 3
Art. 7 - Domande di Concessionepag. 4
Art. 8 - Documentazione a corredo delle domande, Progetto e allegati.....pag. 4
Art. 9 - Concessione Edilizia.....pag. 6
Art. 10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primariepag. 7
Art. 11 - Titolarità della Concessione Ediliziapag. 7
Art. 12 - Durata, decadenza e annullamento della Concessione Edilizia.....pag. 8
Art. 13 - Deroghe.....pag. 8
Art. 14 - Responsabilità.....pag. 9
Art. 15 - Effetti e validità della Concessione Edilizia.....pag. 9

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

- Art. 16 - Attività soggette ad autorizzazione.....pag. 9
Art. 17 - Lavori eseguibili d'urgenza.....pag. 10
Art. 18 - Lottizzazionipag. 11

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 19 - Inizio dei lavori - Richiesta e consegna di punti fissi.....pag. 12
Art. 20 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni...pag. 13
Art. 21 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilitàpag. 13

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI

Art. 22 - Definizione di indici e parametri	pag. 14
---	---------

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

Art. 23 - Campionature.....	pag. 21
Art. 24 - Aspetto e manutenzione degli edifici	pag. 21
Art. 25 - Aggetti e sporgenze	pag. 22
Art. 26 - Arredo urbano - Numeri civici e targhe.....	pag. 22

CAPO II - NORME IGIENICHE

Art. 27 - Spazi interni agli edifici.....	pag. 24
Art. 28 - Uso dei distacchi fra i fabbricati.....	pag. 24
Art. 29 - Convogliamento acque luride	pag. 24
Art. 30 - Scale.....	pag. 25
Art. 31 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag. 25
Art. 32 - Piani interrati o seminterrati	pag. 25
Art. 33 - Piani terreni.....	pag. 26
Art. 34 - Piani sottotetto	pag. 26
Art. 35 - Norme comuni a tutti i vani abitabili: finestre, altezza, superfici....	pag. 26
Art. 36 - Fabbricati in zona rurale	pag. 28
Art. 37 -Divieto di costruzione di stalle e di fienili nel centro abitato - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.....	pag. 28

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE -

Art. 38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici	pag. 29
Art. 29 - Depositi su aree scoperte	pag. 29

CAPO IV - NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA ATTENERE NEI CANTIERI E
NEL LUOGO DI LAVORO - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag. 29
Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	pag. 30
Art. 42 - Impianti termici	pag. 30
Art. 43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere	pag. 31
Art. 44 - Barriere architettoniche	pag. 31

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 45 - Occupazione temporanea di spazio, suolo o sottosuolo pubblico ...	pag. 31
Art. 46 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 32
Art. 47 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	pag. 33

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 48 - Segnalazione, recinzione, ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 33
Art. 49 - Ponti e scale di servizio	pag. 34
Art. 50 - Scarico dei materiali, demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 34
Art. 51 - Responsabilità degli esecutori delle opere	pag. 35
Art. 52 - Rimozione delle recinzioni	pag. 35

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 53 - Sanzioni	pag. 36
Art. 54 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 36
Art. 55 - Disposizioni transitorie	pag. 36

TITOLO V - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

Art. 56 -	pag. 37
-----------------	---------

