



COMUNE DI ALLAI
Provincia di Oristano

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Approvato con delibera C.C. n. 14 del 28/05/2001.
Modificato con delibera C.C. n. 36 del 10/08/2010.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Articolo 1: Contenuto 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, nelle cartografie e norme che costituiscono il P.U.C..

Articolo 2: Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 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

Articolo 3: Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere 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) soppresso con delibera C.C. n. 36 del 10/08/10;
- c) soppresso con delibera C.C. n. 36 del 10/08/10;
- 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 di 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.

Articolo 4: Composizione della Commissione Edilizia

Le competenze previste per la commissione edilizia nel presente regolamento sono svolte dalla commissione urbanistica istituita con delibera C.C. n. 30 del 25/06/2010.

Articolo 5: Funzionamento della Commissione Edilizia **(soppresso con delibera C.C. n. 36 del 10/08/10)**

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Articolo 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 del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- d) tutte le opere soggette a concessione in base alla normativa Regionale e Nazionale vigente.

Per le opere pubbliche dei Comuni la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Articolo 7: Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente articolo 6, redatta su carta da bollo e firmata dal proprietario o dall'avente titolo, o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente :

- a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente compreso il presente Regolamento 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 in cui risulta iscritto, del costruttore e di denunciare eventuali cambiamenti entro gli otto giorni successivi sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio della Concessione o Autorizzazione.

Articolo 8: Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione del titolo di proprietà dell'area o di altro documento che ne dimostri la disponibilità, 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 ad 1:200 da cui risulti la sistemazione prevista con l'indicazione delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, degli allacci alla rete idrica e fognaria, nonché la situazione 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 la 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;
- e) il particolare prospetto-sezione in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali e dei colori da impiegare;
- f) prospetto e sezione della eventuale recinzione sugli spazi pubblici;
- g) in caso di richiesta della convenzione di cui all'art. 7/8 L. 10/77 verrà dimostrata la possibilità della stipula.
- h) calcolo analitico dettagliato della superficie coperta, del volume calcolato secondo le modalità dell'articolo 22 nonché del volume effettivamente utilizzato (sottotetti, scantinati, seminterrati ecc.), 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.
- i) 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;
- j) l'eventuale calcolo di dimensionamento degli impianti in base alle norme vigenti Leggi 46/90 e L.R.10/91;

k) il progetto dovrà essere corredato, se necessario, dei pareri di vari Enti: VV.FF., Regione etc; e comunque da qualunque nulla osta sia previsto dalla normativa regionale e nazionale vigente.

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 quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

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

Agli elaborati di progetto sarà allegata una certificazione del progettista che, sotto la sua 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.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con 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 le dimensioni di cm. 21x29,7.

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

I progetti in zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o 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 concernenti varianti di progetti già approvati.

Con la comunicazione di inizio dei lavori verrà anche comunicato a cura del Direttore dei Lavori che il progetto esecutivo dell'intervento edilizio risulta corredato dalla relazione geotecnica prevista dal D.M. 11.03.88 sulla caratterizzazione del sottosuolo occorrente per le opere di fondazione, con la documentazione delle indagini svolte e comunque con la dichiarazione del Direttore dei Lavori sulla determinazione delle sollecitazioni ammissibili sul terreno.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note le indagini in sito ed in laboratorio possono essere omesse quando sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguite su terreni simili ed in aree adiacenti. In tal caso saranno citate le fonti dalle quali si è pervenuti alla determinazione delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni.

Nei casi semplici di modeste costruzioni civili, previo accertamento della uniformità nella natura del terreno, il progettista potrà fare riferimento al dimensionamento delle fondazioni delle costruzioni vicine, che non abbiano manifestato alcun segno di turbamento statico per cedimenti fondali e che applichino sul terreno gli stessi carichi specifici.

La relazione geologica, che rientra nella competenza del geologo, è richiesta quando il progetto riguardi manufatti 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.

Articolo 9: Concessione edilizia

Il Responsabile del Servizio o il Responsabile del Procedimento delegato cura l'istruttoria della domanda di Concessione, convocando 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.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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.

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 giustifichino 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.

Articolo 10: Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie

Nell'abitato non potrà essere rilasciata la concessione edilizia in aree non dotate di urbanizzazione primaria di cui all'Art.31 della L.U.

In assenza di dette opere il concessionario però può obbligarsi a realizzarle direttamente 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.

Articolo 11: Titolarità della concessione edilizia

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

Nel caso di titolarità di diritto reale è ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Nel caso di disponibilità scaturente da un accordo con il proprietario è di norma richiesta copia del contratto debitamente trascritto. E' ammessa la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che riporti però gli estremi del contratto e della sua trascrizione.

La concessione è trasferibile a successori o aventi causa.

In caso di trasferimento della proprietà o disponibilità dovrà essere richiesta la voltura della Concessione.

Articolo 12: Durata, decadenza, annullamento della concessione

Il termine per l'inizio dei lavori è 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 è fissato in tre anni decorrenti dalla data di comunicazione suddetta.¹

Prima della scadenza del termine suddetto, se richiesta, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà concedere una proroga per l'ultimazione, con facoltà di sottoporla al parere della Commissione Edilizia Comunale.

La concessione è annullata:

- 1) quando questa risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 2) quando viene accertato che la concessione risulti in contrasto con nuove norme entrate in vigore prima dell'inizio dei lavori;

¹ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

- 3) in generale quando sussista un interesse pubblico specifico che giustifichi l'esercizio di potere di annullamento;
- 4) *quando dopo un anno dalla comunicazione all'interessato 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 dell'Ufficio Tecnico e conterrà la contestazione del fatto, la motivazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori e di eliminare l'infrazione e le sanzioni deliberate.

Articolo 13: Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dall'articolo 41 quater della legge n. 1150/42, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa determinazione, 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.

*L'esercizio dei poteri di deroga non può riguardare aspetti strutturali dello strumento urbanistico, né materie soggette a limiti e vincoli imposti dalla legge, ma soltanto aspetti disciplinati direttamente dal Regolamento e dalle Norme di Attuazione, quali altezza degli edifici, distanza fra gli stessi ecc.*³

Articolo 14: Responsabilità

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, l'esecutore degli impianti, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive prescritte nella Concessione.

Articolo 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 all'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

Articolo 16: Attività soggette ad autorizzazione

La concessione edilizia è 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 specificatamente sono soggette ad autorizzazione le opere elencate all'articolo 13 della L.R. 23/85.

L'autorizzazione ha la validità prevista per la concessione.

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

L'esecuzione di opere in assenza di autorizzazione o in difformità, comporta la sanzione pecuniaria

² Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

³ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nelle sedute del 25.01.2000 e del 06.12.2000.

pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila.

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

Articolo 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 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. 23/85 non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Per l'esecuzione di tali opere 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'art.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) i depositi su aree scoperte e le costruzioni precarie;
- 3) le occupazioni di suolo pubblico ai sensi del vigente regolamento comunale per l'occupazione di spazi e aree pubbliche;
- 4) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- 5) opere di demolizione, rinterri e scavi finalizzati ad interventi che non modificano lo stato dei luoghi (ad es. scavi per condotte).
- 6) 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;
- 7) collocamento, rimozione, modifiche di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 8) collocamento o modifica di tende aggettanti sullo spazio pubblico ;
- 9) piccole modifiche alle tramezzature od alle aperture in fabbricati esistenti.
- 10) opere per impianti tecnologici e pertinenze al servizio di edifici già esistenti ai sensi dell'art. 817 del C.C..

Articolo 18: Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione firmata da tutti i proprietari interessati o da 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 possibilità di cui alla Legge Regionale 01.07.1991, n.20.

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 dello 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'articolo 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.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte ed il lottizzante dall'altra, si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le opere di urbanizzazione primaria, che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà.

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

Articolo 19: Inizio dei lavori

Il titolare della concessione deve comunicare per iscritto al Responsabile dell'Ufficio Tecnico 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 qualunque area pubblica, il proprietario deve richiedere al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, 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, gli attrezzi occorrenti e prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati comunali e pagare le spese, comprese quelle per i bolli e tasse di registro del suddetto verbale.

Articolo 20: Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

A tal scopo la concessione e 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 sia ultimata.

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

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

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo 21: Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità

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 per l'iscrizione in catasto dell'immobile, dopo l'ultimazione e comunque entro 30 giorni dalla installazione degli infissi, 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.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Articolo 22: Definizione degli indici e dei parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazione di zona, è 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

È 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

È 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 dell'utilizzazione edilizia.

3) Indice di fabbricabilità territoriale

È il rapporto (mc/mq) fra il volume complessivo degli edifici edificabili in una zona, destinata dallo 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 da esso definiti.

4) Destinazione d'uso

Di un'area o di un edificio è il complesso di usi e di funzioni ammesse dal piano urbanistico. Si dice **principale** la destinazione d'uso qualificante; **complementare od accessoria** quella che rende possibile la destinazione d'uso principale, **eventuale od ammessa** quella consentita e non in contrasto con la destinazione principale.

5) Indice di fabbricabilità fondiario

È 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

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

7) Area edificabile

È 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".

Nel caso di un lotto confinante con cortile comune si può considerare area edificabile anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, si può presumere, ad esempio che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

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 e pensiline, fino ad un massimo di m. 1,20 di sporgenza.

Per aggetti superiori verrà computata tutta la parte in aggetto.

Costituiscono superficie coperta le proiezioni verticali delle scale esterne;

9) Altezze degli edifici

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 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 è 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 edificazione 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 previste 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 per lo più 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 è superiore a 10 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 m. 3.00. In essa possono affacciarsi solo bagni, disimpegni e servizi.

14) Indice di piantumazione

Indica il numero delle piante d'alto fusto (n/ha) prescritto 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 complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità fondiaria ammesso, nel rispetto di tutti gli altri indici di fabbricazione.

Il volume è 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. Un piano è da considerare seminterrato quando risulti al disotto del piano di campagna per almeno il 50% del suo volume.

Detti volumi vengono comunque considerati ai fini del calcolo degli oneri concessori.

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

L'altezza per il calcolo dei volumi, è determinata per fabbricato o per porzioni di fabbricato la cui superficie sia contenuta entro un quadro di mt. 12.00 di lato, secondo gli schemi disegnati nell'allegato C della Circ. Ass. EE.LL.Fin.Urb. n° 2A/20.03.78.

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 m. 2,20 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.

Per i casi non contemplati nelle norme su esposte, si farà riferimento, quando non contrastino con le norme suddette, alle esemplificazioni della circolare dell'Assessorato agli EE.LL. 20.03.78 n. 2/A, che si intendono integralmente riportate.

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 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.

Ai fini dell'art. 17 della legge 765, 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 ED ARREDO URBANO

Articolo 23: Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è 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.

Articolo 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, secondo le norme di una corretta sintassi architettonica.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse 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 definito è 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 messe sulle pareti esterne se non in appositi incassi, e comunque in modo tale 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 precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.⁴

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

Articolo 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 del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, persiane che si aprono all'esterno su spazi pubblici ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche e private sono ammesse solamente 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 Commissione Edilizia Comunale, in quei casi per i quali non vengano a crearsi situazioni di pericolo per la circolazione.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi dei fabbricati posti a filo strada non debbono sporgere dal filo dello stesso fabbricato più del decimo della larghezza della strada e comunque non più di m. 1,00.

⁴ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), 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.

Articolo 26: Arredo urbano - Numeri civici e targhe

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, inserzioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

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

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione 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 richiedono la temporanea rimozione di mostre, o altri oggetti occupanti il suolo o 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*⁵ potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti 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 numeri civici o targhe sono tenute al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è 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 designata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la 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 in danno dei vicini, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende ed il loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto 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 o 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 potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

⁵ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

CAPO II NORME IGIENICHE

Articolo 27: Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'articolo 22 al n. 13 come i *cortili* si 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, con le altezze minime ivi previste.

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

Articolo 28: Uso dei distacchi tra i fabbricati

I distacchi esistenti tra i fabbricati possono essere utilizzati soltanto per parcheggi giardini, o 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.

Articolo 29: Convogliamento delle acque luride

All'interno dell'abitato non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di Concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa dell'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.

Articolo 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.

Articolo 31: Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'articolo 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od 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 e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono 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, né 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 artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore a norma delle leggi vigenti.

Articolo 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.

Articolo 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 risultare inferiore di 2,50 m per potenzialità dell'impianto maggiore o eguale a 30.000 Kcal/h.

Articolo 34: Piani sottotetto

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

Articolo 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 è 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.

Almeno una stanza da bagno dovrà essere fornita oltre che dal vaso e lavabo, del bidet e della vasca da bagno o doccia.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per i disimpieghi, 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 fruizione 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.

È 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.

Articolo 36: Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono 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 di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ecc.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

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

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di 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 "Viabilità" delle Norme di Attuazione.

Articolo 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, debbono essere apportate le 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

Articolo 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.

Articolo 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 potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.⁶

CAPO IV

NORME DI SICUREZZA E DI SALUTE DA OTTENERE NEI CANTIERI E NEL LUOGO DI LAVORO NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo 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 sul cemento armato e sulle costruzioni metalliche, 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 di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro.

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

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

⁶ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

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.

Articolo 41: Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesta dalle 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 potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

Articolo 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'art. 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.

Articolo 43: Impianti elettrici e tecnologici in genere

A norma della L. 46/90 contestualmente al progetto edilizio dovrà essere depositato presso l'U.T.C. il progetto dell'impianto elettrico per tutte le utenze condominiali con potenza superiore a 6 Kw e per utenze domestiche e 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'art. 4 del D.P.R. n.447/91. 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.

Articolo 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, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Articolo 45: Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non 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 25.

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

Il rilascio della suddetta autorizzazione è 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 potrà concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici 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 al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare, sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Articolo 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.

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.

Articolo 47: Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco sentito l'ufficio tecnico comunale e l'Ufficio Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di cui all'articolo 6/d.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità od 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.

E' fatto divieto di utilizzare l'acqua della rete idrica comunale per scopi differenti da quelli igienici delle abitazioni.

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA`

Articolo 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 indicati :

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori ;
- 2) nome e 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 eseguiti in economia diretta;
- 4) estremi della concessione edilizia ;

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato 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'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione del lavoro.

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni ;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti ;
- d) ostino ragioni di pubblico transito;

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

Articolo 49: Ponti scale di servizio

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

Articolo 50: Scarico dei materiali - Demolizione **Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

E` assolutamente vietato gettare, tanto da ponti di servizio che dai tetti o 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 del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Responsabile

dell'Ufficio Tecnico e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Articolo 51: Responsabilità degli esecutori di 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 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.

Articolo 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 dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*⁷ potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

⁷ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo 53: Sanzioni

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico o altro pubblico ufficiale, qualora vengano a conoscenza di uno dei reati contemplati dall'art. 4 della L. 47/85, hanno obbligo di farne denuncia al Sindaco ed all'autorità giudiziaria. Per le sanzioni amministrative si applicano le norme dell'art. 15 della L.R. 11/10/1985 n° 23.

La diffida a demolire e la relativa ordinanza è disposta dal *Responsabile dell'Ufficio Tecnico*.⁸

Articolo 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 termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Articolo 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 ottenuti 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 di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

⁸ Correzione in adeguamento ai rilievi del Co.Re.Co nella seduta del 25.01.2000.

TITOLO V
ESECUTIVITA` DEL REGOLAMENTO

Articolo 56: Entrata in vigore

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 03.11.1952 n. 1902 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 Edilizio
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA -

- Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia (soppresso)

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA - TITOLO OCCORRENTE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - VALIDITA' DELLA SCRITTURA PRIVATA REGISTRATA

- Art. 6 - Opere soggette a Concessione Edilizia
- Art. 7 - Domande di Concessione
- Art. 8 - Documentazione a corredo delle domande, Progetto e allegati
- Art. 9 - Concessione Edilizia
- Art. 10 - Obbligatorietà delle urbanizzazioni primarie
- Art. 11 - Titolarità della Concessione Edilizia
- Art. 12 - Termini di validità della Concessione Edilizia, Annullamento e decadenza
- Art. 13 - Deroghe
- Art. 14 - Responsabilità
- Art. 15 - Effetti e validità della concessione edilizia

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

- Art. 16 - Attività soggette ad autorizzazione
- Art. 17 - Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 18 - Lottizzazioni

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 19 - Inizio dei lavori
- Art. 20 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 21 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DI INDICI E PARAMETRI -

- Art. 22 - Definizione di indici e parametri

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO

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

CAPO II - NORME IGIENICHE -

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

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE -

- Art. 38 - Chiusura delle aree edificabili fronteggianti spazi pubblici
- Art. 39 - Depositi su aree scoperte

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
- Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
- Art. 42 - Impianti termici
- Art. 43 - Impianti elettrici e tecnologici in genere
- Art. 44 - Barriere architettoniche

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI -

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

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' -

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

TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

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

TITOLO V - ESECUTIVITA' DEL REGOLAMENTO

- Art. 56 - Entrata in vigore