

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

ART. 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 norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

ART. 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 regolamenti edilizi comunali», per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione di costruzione di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) in via preliminare su progetti pubblici di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

ART. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal tecnico comunale;

- c) dall'ufficiale sanitario;
- d) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno dalla minoranza, designati dal Consiglio comunale;
- e) da un ingegnere o architetto residente nel Comune designato dal Consiglio Comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- f) un geometra residente nel Comune designato dal Consiglio Comunale, fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;
- g) un esperto nelle varie materie inerenti l'edilizia, designato dal Consiglio Comunale;
- h) dal Comandante Prov.le dei VV.FF. o da un suo delegato.

I commissari di cui alle lettere d), e), f), g), durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo, in ogni caso, se assenti per tre mesi consecutivi.

Per gli affari di speciale importanza il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

ART. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco, con avviso scritto spedito almeno giorni prima.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno del commissari, oltre al tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

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, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione relativa; l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data e da visto di un commissario delegato dal presidente, nonché da parere: "approvato", "respinto", "da modificare".

CAPO III

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE

ART. 6

Opere soggette a concessione di costruzione

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private,

sono soggette a concessione costruzione:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno di fabbricati;
- b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione ne di muri di cinta, cancellate, recinzioni;
- c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o private, opere e costruzioni sotterranee, alterazione degli alberi ornamentali d'alto fusto, relative ad opere di edilizia o di urbanizzazione;
- d) 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), se eseguite da privati in zone non agricole;
- e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, che si affacciano su strade, piazze od aree pubbliche;
- f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili, se eseguite da privati;
- g) collocamento o modifiche di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

La concessione è data dal sindaco al proprietario dell'area, o a chi per esso, o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico e del regolamento edilizio.

ART. 7

Lavori eseguibili senza concessione

Non è richiesta la concessione di costruzione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

- a) demolizione e costruzione di pavimenti e tramezzature interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino sostanziale variazione alla destinazione dell'immobile;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensore, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

ART. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al sindaco e di presentare sollecitamente la

domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

ART. 9

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio dalla concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione di costruzione;
- e) l'impegno di assumere gli oneri di legge previsti per la concessione.

ART. 10

Documentazione a corredo delle domande Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:2.000; estesa per un raggio di almeno m. 100, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive; la viabilità principale di piano, quella locale di quartiere e quella di servizio al lotto interessato;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree esterne del lotto, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, corredate da specifici particolari;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione per l'esame di progetti di cubatura superiore a 4.000 mc., si riserva

la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata, in relazione alla sua importanza.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7.

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

I progetti di 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 di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al titolare, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda. Alla domanda deve essere allegata la ricevuta del versamento presso la Tesoreria comunale di lire 10.000 + 10 line per ogni mc. di volume complessivo di nuova costruzione richiesta, quale rimborso forfettario delle spese di istruttoria ed esame progetto.

ART. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli uffici comunali competenti. Soltanto entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali — dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti — il parere favorevole della competente soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di costruzione e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data, avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa. Per ogni nuova domanda dovrà essere versata presso la tesoreria la somma di line 10.000 per rimborso forfettario.

ART. 12

Concessione di costruzione

Il sindaco sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante la stipula della concessione di costruzione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere

motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione di costruzione, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione edilizia.

Copia della concessione di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per il territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso vi siano apportate varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione è subordinata all'assunzione da parte del concessionario dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria stabiliti da apposita deliberazione consiliare in base alle tabelle redatte dalla Regione, oppure provvisoriamente fissate dalla stessa deliberazione consiliare; nonché all'impegno di versare un contributo proporzionale al costo di costruzione stimato in base a parametri stabiliti annualmente da apposito decreto ministeriale nella misura percentuale che sarà fissata dalla Regione.

Il contributo di cui sopra potrà essere pagato durante esecuzione dei lavori e, comunque, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità; l'incidenza degli oneri di urbanizzazione dovrà essere pagata prima del rilascio della concessione e potrà essere parzialmente od interamente scomputata in considerazione dell'impegno del concessionario ad eseguire direttamente parte o tutte le opere di urbanizzazione con le garanzie e le modalità stabilite dal Comune.

La concessione è gratuita per le opere previste dall'art. 9 della legge n. 10 del 29.1.1977.

ART. 13

Validità della concessione di costruzione

La concessione di costruzione è sempre concessa con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della citata legge e le sanzioni previste dall'articolo 15 della stessa. Resta fermo inoltre il disposto di cui al penultimo comma dell'articolo 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150.

In caso di trasferimento della concessione, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono comunicare la variazione della intestazione al Comune. Il trasferimento della concessione non costituisce nuova concessione.

ART. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di costruzione

La concessione di costruzione ha la durata di tre anni, e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate o sospese da più di 180 giorni.

La concessione di costruzione decade:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non ne abbia titolo, non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei

- termini, ha prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetti alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente alla data della presentazione dell'istanza;
 - 3) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuta nuova approvazione. Per varianti sostanziali si intendono quelle che comportano modifiche della sagoma esterna aumento della cubatura edificabile, o aumento del n. di piani rispetto al progetto approvato. Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio. Per inizio dei lavori si intende l'esecuzione di opere che comprovino ha concreta volontà di realizzare il progetto approvato.

ART. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere concessione di costruzione in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico. Non sono derogabili le norme relative agli standard urbanistici (indice di fabbricazione, rapporto di copertura, distacchi).

ART. 16

Responsabilità

Il proprietario o titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di costruzione.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

ART. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazioni, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo Nulla Osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti per ogni tipo di edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 18

Lottizzazioni

Si intende per lottizzazione qualsiasi intervento edilizio ed urbanistico che comporti o predisponga un insediamento edilizio che abbia almeno due dei seguenti requisiti:

- 1) comporti la realizzazione di una cubatura totale superiori a 10.000 mc vuoto per pieno;
- 2) consenta l'insediamento di oltre 20 unità familiari;
- 3) non ricada in zona di completamento;
- 4) insista su una superficie minima necessaria, in relazione all'indice di fabbricabilità, maggiore di 15.000 mq;
- 5) consista in più di 10 corpi isolati di fabbrica;
- 6) si inserisca in una area completamente sprovvista di opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotti, fognature, rete elettrica, etc).

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ad eventuale tipo di frazionamento — rilasciato in data non anteriore a sei mesi — con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:2.000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, del marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
 - f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
 - g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:2.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante etc.) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
 - h) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto piano di lottizzazione:
 - 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei

- rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dai particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;
- i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti. L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco, 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 ordinarne la redazione d'ufficio imponendo ai relativi oneri agli stessi proprietari.

Il piano di lottizzazione potrà attuarsi con unica concessione globale, oppure con più concessioni relative ai singoli interventi secondo le norme precedentemente riportate.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 19

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota ed il punto di allaccio alle pubbliche utenze (acquedotto e fognatura).

ART. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata

dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo 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 tecnico comunale, disporrà provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

ART. 21

Ultimazione dei lavori Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte conglomerate.

Il certificato di abitabilità o di agibilità non potrà essere rilasciato prima che il concessionario abbia provveduto al pagamento dell'intero contributo sul costo di costruzione ed abbia provveduto alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinate in sostituzione del pagamento dell'incidenza delle opere di urbanizzazione.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 22

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 23

Definizioni degli indici e dei parametri

1.INDICE DI FABBRICABILITA TERRITORIALE.

E il rapporto (mc/mq) fra il volume edificabile, come definito dal seguente n. 12, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2.3.4.5.ATTREZZATURE.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6.DESTINAZIONI D'USO.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7.INDICE DI FABBRICABILITA FONDIARIA.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume edificabile, definito al n. 12 e l'area del lotto di pertinenza, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8.SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9.INDICE DI COPERTURA.

E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato

considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, da pensiline, cornicioni dei tetti.

10.ALTEZZE.

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano del marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura o, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, ove esiste).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui al calcolo della media, non potrà però superare del 20% né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nel quale il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano del marciapiede o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine. L'altezza dell'edificio è data dalla media delle altezze delle pareti sopra definite. L'altezza fuori terra dell'edificio è pari a quella sopra definita al netto dei piani interrati, mansarda, attici.

11.VOLUME COMPLESSIVO.

E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi del progetto approvato, misurato dall'estradosso del calpestio più basso all'intradosso della copertura, esclusi eventuali volumi tecnici, piani completamente interrati e soffitte non praticabili. Si assume a base del calcolo del costo dell'opera, dei contributi e delle tasse da versare al Comune, salvo diversa disposizione di legge.

12.VOLUME EDIFICABILE.

E' il volume compreso fra le murature esterne ed i solai di calpestio e di soffitto dei soli piani completamente fuori terra, escluso il volume dei piani interrati sempre e dei piani seminterrati o attici, ove esistano, fino ad una cubatura massima pari al 40% di quella massima consentita sul lotto interessato in base alla sua estensione superficiale ed all'indice di edificabilità. L'eventuale eccesso si computa nel volume edificabile. Per piano seminterrato si intende quello che presenti almeno il 25% del suo volume posto sotto il livello dell'area circostante (cioè sotto il piano di campagna o del marciapiede, o della strada, senza tener conto di eventuali cavedi o intercapedini circostanti il fabbricato al fin di meglio isolarlo dal terreno, né di eventuali rampe di accesso ai piani inferiori). Qualora non sia materialmente individuabile il livello medio dell'area circostante come sopra definito, potrà ricostruirlo idealmente congiungendo linearmente quote fissate a monte ed a valle.

13.NUMERO DEI PIANI.

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei soli piani fuori terra, esclusi eventuali cantinati, seminterrati e sottotetti.

14.DISTACCO FRA GLI EDIFICI.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali del fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi soltanto cornicioni e balconi aperti. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospiciente spazi interni.

15.DISTACCO DAI CONFINI.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi soltanto cornicioni e balconi aperti e la linea confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

16.DISTACCO STRADALE.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza esclusi soltanto i cornicioni ed i balconi aperti e:

- la linea dell'asse stradale;
- la linea più vicina delle sedi transitabili (carreggiate, marciapiedi, banchine);
- la linea più vicina del corpo stradale, comprese le scarpate.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17.ACCESSORI.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo da realizzare nella misura eccedente il 10% del volume del fabbricato principale.

18.LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.

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

19.SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

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

Sono classificati:

- a) *Ampio cortile*. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) *Patio*. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) *Cortile*. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie di pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- d) *Chiostrina*. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

20.INDICE DI PIANTUMAZIONE.

Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

N.B. I distacchi minimi relativi si misurano in rapporto alle altezze del fabbricato da costruire.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 24

Campionature

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, prospicienti su pubbliche piazze o di cubatura superiore ai 4.000 mc, 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 autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di costruzione.

ART. 25

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 ambientale.

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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il sindaco sentita la Commissione edilizia, 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.

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

ART. 26

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti 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, gelosie e persiane, che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 3,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o a m 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o m 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza stradale compreso il distacco.

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.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 27

Arredo Urbano

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

Gli interessati dovranno fare domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi, prospettive o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini. 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 marciapiede o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione *in situ*, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici o delle targhe o tabelle

indicanti il nome delle vie o delle piazze. Ove occorra, è imposta altresì la servitù per l'installazione di apparecchiature ed il passaggio delle linee relative alla pubblica illuminazione.

L'apposizione e la conservazione dei numerici 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 tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per parti 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 destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'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 nuociano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa o 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, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, e 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 previsti dalle disposizioni vigenti, della soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco 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.

CAPO II

NORME IGIENICHE

ART. 28

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati e traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o 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 e fognoli sifonati.

ART. 29

Uso dei distacchi fra fabbricati

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

ART. 30

Convogliamento acque luride

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 con totale 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 dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

ART. 31

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm per ogni 300 mq di superficie lorda servita, con un minimo di 110 cm per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuoriterra possono essere illuminati artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

ART. 32

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'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di potenza uguale o maggiore di 70.000 cal./n di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti 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 indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di 5 m da qualsiasi finestra a quota superiore. 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. I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 33

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 34

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota della prospiciente sistemazione esterna, e l'altezza utile netta interna è almeno di m 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

ART. 35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm 30 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione ad uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m 3,30 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.

ART. 36

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,50 e l'altezza minima non inferiore a m 2,10 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

ART. 37

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a m 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva su conforme parere dell'ufficiale sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

ART. 38

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi concimaie, fosse settiche od impianti di

depurazione.

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 dei 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 dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

ART. 39

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di servizi igienici pensili o comunque esterni all'abitazione, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 40

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 41

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. 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 sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni — con particolare riferimento alle norme antisismiche — nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

ART. 43

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 richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando la 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.

CAPO V

USO DI SUOLO, E SERVIZI PUBBLICI

ART. 44

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia e 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.

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni della proprietà confinante e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può considerarsi 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 art. 26.

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 sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, comprese quelle di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato 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 sindaco, potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, 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 al Titolo I, Capo III.

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 subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 45

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi 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 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 e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 46

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal tecnico comunale, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data l'indicazione nella concessione di cui all'art. 6c.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale, e comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 47

Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa in vista al 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 e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti, in economia diretta;
- 4) nome cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

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 dei lavori.

Il sindaco 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, delle opere di restauro esterno, di puliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro titolo 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 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. 48

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 caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 49

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali 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 sindaco 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.

ART. 50

Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti cui sopra e, ove lo ritenga opportuno ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità del soggetto di cui comma precedente.

ART. 51

Rimozione delle recinzioni

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

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 52

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia e urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, la intimazione del sindaco comporta l'obbligo del contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente nei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle concessioni e delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e poi inoltre referire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Ai sensi della legge n. 10 del 29-1-1977 il sindaco può disporre le requisizioni di tutto o parte del fabbricato o dei fabbricati costruiti in completa difformità o senza concessione edilizia.

ART. 53

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il sindaco, per motivi di pubblico interesse, sentita la Commissione edilizia, e, se nel caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente in adempimento a relativa deliberazione di G.M. potrà ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali anche se eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali i gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, 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.

ART. 54

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, licenze o concessioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati ai sensi dell'art. 31 penultimo comma della legge n. 1150 del 1942.

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

INDICE ANALITICO

| | pag. |
|--|------|
| TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI | |
| CAPO I .NORME PRELIMINARI | |
| Art. 1. Contenuto e limiti del regolamento edilizio | 1 |
| Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge | 1 |
| CAPO II .COMMISSIONE EDILIZIA | |
| Art. 3. Attribuzioni della Commissione edilizia | 1 |
| Art. 4. Composizione della Commissione edilizia | 1 |
| Art. 5. Funzionamento della Commissione edilizia | 2 |
| CAPO III .CONCESSIONE DI COSTRUZIONE | |
| Art. 6. Opere soggette a concessione di costruzione | 2 |
| Art. 7. Lavori eseguibili senza concessione | 3 |
| Art. 8. Lavori eseguibili d'urgenza | 3 |
| Art. 9. Domande di concessione | 4 |
| Art.10. Documentazione a corredo delle domande .Progetto e allegati | 4 |
| Art.11. Istruttoria preliminare del progetti | 5 |
| Art.12. Domande di concessione | 5 |
| Art.13. Validità della concessione di costruzione | 6 |
| Art.14. Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione di costruzione | 6 |
| Art.15. Deroghe | 7 |
| Art.16. Responsabilità | 7 |
| CAPO IV .AUTORIZZAZIONI | |
| Art.17. Attività soggette ad autorizzazione | 7 |
| Art.18. Lottizzazioni | 8 |
| CAPO V .ESFCUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE | |
| Art.19. Inizio dei lavori | 9 |
| Art.20. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni | 9 |
| Art.21. Ultimazione dei lavori .Dichiarazione di abitabilità o di agibilità | 10 |
| TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA | |
| CAPO UNICO .CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI | |
| Art.22. Indici e parametri | 11 |
| Art.23. Definizione degli indici e dei parametri | 11 |
| TITOIO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE | |
| CAPO I .ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO | |
| Art.24. Campionature | 14 |
| Art.25. Aspetto e manutenzione degli edifici | 14 |
| Art.26. Aggetti e sporgenze | 14 |
| Art.27. Arredo urbano | 15 |
| CAPO II .NORME IGIENICHE | |
| Art. 28. Spazi interni agli edifici | 16 |
| Art. 29. Uso dei distacchi tra fabbricati | 17 |
| Art. 30. Convogliamento acque luride | 17 |
| Art. 31. Scale | 17 |
| Art. 32. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie | 18 |
| Art. 33. Piani interrati | 18 |
| Art. 34. Piani seminterrati | 18 |
| Art. 35. Piani terreni | 19 |
| Art. 36. Piani sottotetto | 19 |
| Art. 37. Norme comuni a tutti i piani abitabili | 19 |
| Art. 38. Fabbricati in zona rurale | 19 |
| Art. 39. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti | 20 |
| CAPO III .NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE | |
| Art. 40. Manutenzione delle aree | 20 |
| Art. 41. Depositi su aree scoperte | 20 |
| CAPO IV .NORME DI BUONA COSTRUZIONE | |
| Art. 42. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni | 21 |

| | | |
|--|---|----|
| Art. 43. | Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti | 21 |
| CAPO V .USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI | | |
| Art. 44. | Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico | 21 |
| Ant. 45. | Rinvenimenti e scoperte | 22 |
| Art. 46. | Uso di scarichi e di acque pubbliche | 22 |
| CAPO VI .GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA' | | |
| Art. 47. | Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona del lavori | 23 |
| Art. 48. | Ponti e scale di servizio | 23 |
| Art. 49. | Scarico dei materiali .Demolizioni -Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri | 24 |
| Art. 50. | Responsabilità degli esecutori di opere | 24 |
| Art. 51. | Rimozione delle recinzioni | 24 |
| TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE | | |
| Art. 52. | Sanzioni | 26 |
| Art. 53. | Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti | 26 |
| Art. 54. | Disposizioni transitorie | 27 |