

COMUNE DI
FORLI' DEL SANNIO
-ISERNIA-

VARIANTE GENERALE
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E
DEL PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE

REGIONE MOLISE
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
Atti allegati al parere n. 12608 del C. per
i Beni Ambientali

ELABORATO

rilasciato ai sensi della
laorn **N. 1** NULLA OSTA
dell'art. 82, D.P.R. 616/77 e succ. mod.
12-6-96

REGOLAMENTO
EDILIZIO

Il Presidente del C.B.A.
[Signature]

progettista

arch.
B. ARISTOTILE



scala:

data:

20 MAR. 1993

Adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 6 del
20/01/1996 resa esecutiva dal CO.RE.CO. con decisione N. 587
del 06/02/1996.

Li, 20 FEB. 1996

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Enrico Gualdaroni)

IL SINDACO
(Arch. Sergio Lerza)



T I T O L O 1

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPITOLO I

NORME PRELIMINARI

ART.1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni attivita' comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, nonche' tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, gia' 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 dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia. Si ritiene, comunque opportuno richiamare e chiarire le seguenti definizioni:

1) **Costruzione** - Ai fini del presente Regolamento per "Costruzione" si intende:

- qualsiasi opera edilizia emergente da suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;

- qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilita' e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unita' abitativa, ovvero unita' utilizzabile in qualsivolgia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.

2) **Fronte** - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle porzioni di facciata piu' esterne, con esclusioni di sporgenze di qualsiasi tipo, che abbiano esclusivamente una funzione ornamentale.

3) **Ricostruzione** - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.

4) **Ampliamento** - Per "ampliamento" si intende l'aumento della estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.

5) **Sopraelevazione** - Per "sopraelevazione" si intende l'estensione in senso verticale di tutta, o di parte, della costruzione esistente.

6) **Ristrutturazione edilizia** - Per "ristrutturazione edilizia" si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

7) **Ristrutturazione urbanistica** - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizio anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

8) **Restauro e risanamento conservativo** - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle

esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

9) **Manutenzione straordinaria** - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni; 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; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostrine, ecc.), qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

10) **Manutenzione ordinaria** - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART.3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia da parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardante il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art.6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art.7 punto A) e per le altre autorizzazioni di cui al punto B) qualora il Sindaco lo ritenga necessario;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.
- f) sulla regolare esecuzione dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.d.F. ed eventuali strumenti urbanistici attuativi, nonché alle eventuali condizioni particolari poste con la Concessione Edilizia;
- g) sul rinnovo di concessioni se nel frattempo siano intervenute modificazioni della normativa vigente;
- h) sulle modalità e sui tempi di attuazione dello strumento urbanistico generale a norma delle leggi vigenti nazionali e regionali.

Il parere della Commissione Edilizia riguarda la legittimità dei progetti anche sotto l'aspetto ambientale, paesistico e architettonico dell'opera progettata.

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio.

ART.4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia Comunale e' composta da:

A - Membri di diritto:

- a) dal Sindaco o di un consigliere suo delegato, che la presiede;
- b) dal tecnico comunale (se previsto in organico);
- c) dall'ufficiale sanitario o da un suo delegato;
- d) dal comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato;

B - Membri elettivi:

- e) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
- f) da un Ingegnere o Architetto, designato dal Consiglio Comunale;
- g) da un Geometra designato dal Consiglio Comunale;
- h) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco puo' invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche persone notoriamente esperte sui problemi da trattare.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o altro impiegato del Comune, designato dal Sindaco.

I membri elettivi restano in carica due anni e possono essere rieletti una sola volta di seguito.

Il commissario di nomina consiliare, che cessi dall'ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito, sempre mediante nomina consiliare, ed il

sostituito resta in carica fino al completamento del biennio per il quale era stato nominato il commissario sostituito.

Ai membri sia elettivi che di diritto e' attribuito un gettone di presenza, la cui entita' e' fissata all'inizio di ogni biennio dal Consiglio Comunale. In caso di residenza fuori del Comune e' previsto, altresì, il rimborso delle spese di viaggio.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive. ←

La decadenza opera di diritto: i commissari che incorrono nella stessa ai sensi del comma precedente, devono astenersi dal partecipare alle sedute successive, pena l'invalidita' delle deliberazioni assunte dalla Commissione Edilizia Comunale.

Il Sindaco o il suo delegato, nella qualita' di Presidente della Commissione medesima, quando risulti dai verbali dell'organo in questione la decadenza, deve promuovere la formalizzazione del provvedimento da parte del Consiglio Comunale il quale procede, nella stessa seduta, alla nomina di un nuovo membro, in sostituzione del precedente.

ART.5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione e' convocata dal Presidente con invito scritto secondo la legislazione vigente in materia e comunque con un preavviso di almeno 10 giorni.

Le adunanze della Commissione Edilizia sono valide quando intervengono ad esse almeno la meta' piu' uno dei commissari.

I pareri debbono riportare la maggioranza assoluta dei voti. Nel caso di parita' prevale il voto del

Presidente.

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. 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 firmate 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 dal visto di un commissario delegato dal Presidente.

La Commissione ha la facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

La Commissione deve esprimere il proprio parere sulle pratiche entro 30 giorni dalla data della presentazione della domanda di richiesta di Concessione Edilizia o di Autorizzazione.

Nel caso di pareri discordi tra i commissari, nel verbale della seduta deve essere riportata integralmente la eventuale relazione di minoranza e sulla domanda di concessione deve essere annotata in breve anche tale relazione, nel caso la minoranza lo ritenga necessario.

CAPITOLO III

CONCESSIONE DI EDIFICARE

ART.6

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

In conformita' alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale dovra' essere presentata al Sindaco la relativa domanda di Concessione.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di Concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al comma precedente, previa accordi con il Comune per la definizione delle modalita' di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di Concessione dovra' essere preceduta dall'Autorizzazione a lottizzare di cui al successivo Art.20.

In particolare le opere soggette a Concessione Edilizia sono le seguenti:

- a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con l'uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;
- b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c) ampliamenti e sopraelevazioni come definiti al precedente Art.2;
- d) opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo cosi' come definiti al precedente Art.2;
- e) installazione di attrezzature ed impianti produttivi

industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, simili, silos, tettoie, concimale, ecc.;

f) costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;

g) realizzazione, da parte degli Enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;

h) esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e vicinali, soggette a pubblico, transito, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione dello strumento urbanistico, nonché la realizzazione di impianti di depurazione;

i) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

l) scavi e rinterri e modificazioni del suolo pubblico e privato nonché le opere e costruzioni sotterranee;

m) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o in materiali analoghi prefabbricati o non;

n) costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

o) modifiche di destinazioni d'uso di edifici o parti di essi.

ART.7

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco su richiesta degli aventi titolo e con la procedura all'uopo stabilita, secondo le leggi, le disposizioni regolamentari e lo strumento urbanistico vigente, con l'osservanza delle norme contenute nel presente Regolamento:

- A) Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio;
- B) I lavori e le attività di cui appresso:
- 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
 - 2) la sosta continuata di roulettes e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
 - 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
 - 4) tendoni e similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.
 - 5) i depositi di materiali su aree scoperte;
 - 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
 - 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
 - 8) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
 - 9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
 - 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica, ecc.);
 - 11) la manutenzione straordinaria delle costruzioni come definite al precedente Art.2;
 - 12) l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
 - 13) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc.;
 - 14) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relative rampe di accesso;

- 15) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 16) il collocamento di inferriate, di antenne radio-televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 17) la manutenzione ordinaria esterna delle costruzioni che interessa pareti visibili dalle vie o spazi pubblici;
- 18) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminati, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- 19) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 20) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe e dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 21) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni che comportino modifiche allo schema o alle sollecitazioni delle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione edilizia.

ART.8

OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE

O AUTORIZZAZIONE

Oltre le opere di manutenzione ordinaria non sono piu' soggette ne' a concessione edilizia ne' ad autorizzazione, ai sensi dell'art.26 della Legge 28.02.1985 n.47, le opere interne alle costruzioni che:

- non siano in contrasto con lo strumento urbanistico approvato o adottato, e con il presente Regolamento Edilizio;
- non comportino modifiche della sagoma, della costruzione, dei prospetti ne' aumento delle superfici utili e del numero delle unita' immobiliari;
- non rechino pregiudizio alla statica degli immobili e, per quanto riguarda agli immobili sottoposti a vincolo paesistico, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Le sopradescritte opere possono essere cosi' meglio individuate:

- 1) Il rifacimento totale o parziale dei pavimenti e dei rivestimenti interni;
- 2) Il rifacimento di intonaci interni, le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari ed in genere tutti i lavori di modesta entita' volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modifiche nelle strutture e nello stato dei luoghi;
- 3) L'espurgo, la sostituzione, il restauro e la manutenzione di grondaie, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche e degli impianti di depurazione gia' esistenti;
- 4) La sostituzione, il rifacimento o la manutenzione degli impianti dell'illuminazione, dell'energia elettrica, di riscaldamento, di ventilazione, del telefono, degli ascensori, dei montacarichi, dell'acqua potabile e della rete fognante ferma restando l'osservanza di particolari disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia;

5) L'installazione di pareti o divisori mobili, scaffalature autoportanti, ovvero di controsoffitti che non comportino alcuna modificazione alle pareti esterne o ai solai esistenti.

Il proprietario dell'unita' immobiliare che intende eseguire una delle suddette opere o lavori interni, deve presentare al Sindaco, contestualmente alla comunicazione dell'inizio dei lavori, una relazione tecnica a firma di un professionista iscritto al proprio Albo di appartenenza, di asseverazione delle opere da compiersi con eventuale documentazione fotografica e del rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie vigenti.

ART.9

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per eviatare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda concessione di cui al successivo Art.11.

ART.10

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione, da stabilirsi con Deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti al riguardo, salve le esenzioni o riduzioni previste per legge.

La quota di contributo commisurata all'incidenza delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune secondo quanto stabilito dalla vigente legislazione.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario puo' richiedere di realizzare

direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.

Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, che può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente, se per lo stesso importo il richiedente consegna al Comune una corrispondente fidejussione bancaria insieme con l'Atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra.

La fidejussione può essere decurtata in corrispondenza delle fasi esecutive ed a collaudo delle opere stesse.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione edilizia ed è corrisposta in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e, comunque, non oltre 60 giorni dalla ultimazione delle opere.

ART. 11

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La domanda per ottenere la concessione edilizia redatta in carta da bollo, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere:

- a) nome, cognome, domicilio, numero di codice fiscale e firma del richiedente (se il richiedente non è proprietario dell'area la domanda deve riportare anche le generalità e la firma del proprietario, inoltre se proprietaria è una persona giuridica la domanda va avanzata e firmata dagli organi che ne hanno la rappresentanza);
- b) nome, cognome, indirizzo e firma del progettista che deve essere un tecnico (architetto, ingegnere, geometra, ecc. nei limiti della rispettiva competenza) e iscritto al rispettivo Albo Professionale;
- c) nome, cognome, indirizzo e firma del Direttore dei Lavori che deve essere un tecnico c.s.;
- d) nome, cognome, indirizzo e firma del Costruttore ed

a norma di legge, specie per quanto riguarda le strutture in c.a., anche del tecnico dell'impresa stessa (tali indicazioni e firme possono essere differite all'atto della comunicazione dell'inizio dei lavori;

e) nel caso di lavori che si dichiara di voler eseguire in "diretta economia" quindi senza un'impresa costruttrice, occorre precisare la persona che avra' la responsabilita' del cantiere.

Nella domanda devono inoltre risultare esplicitamente:

1) L'impegno di accettare e di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, nonche' di osservare le leggi ed i regolamenti vigenti in materia edilizia e gli strumenti urbanistici vigenti;

2) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;

3) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori i nomi del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro 8 giorni eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, di decadenza d'ufficio della concessione;

4) l'eventuale designazione, da parte del richiedente e del proprietario dell'area, della persona od Ente a cui deve essere intestata la concessione se diversa dal richiedente;

5) documentazione attestante che il richiedente la concessione rientri tra gli aventi titoli legittimati.

ART.12

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato il progetto delle opere, per lo meno in triplice copia, costituito dai seguenti elaborati:

1) corografia in scala non inferiore a 1:5000;

2) stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune su richiesta dell'interessato;

3) planimetria quotata della localita', in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno 40 m, riportante la precisa indicazione 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 servitu' attive e passive;

3) certificato catastale rilasciato in data non anteriore a sei mesi comprovante il doiritto di proprieta' del richiedente; oppure altro documento comprovante che il richiedente ha titolo per ottenere la Concessione Edilizia richiesta;

4) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione dell'area non edificata, delle eventuali aree per parcheggio, della recinzione e rampe di accesso ai locali seminterrati, dell'andamento altimetrico dell'area;

5) 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 una estensione a monte e a valle di ml 20.00, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;

6) eventuali progetti degli impianti tecnologici (termico, idrico-sanitario e fognante, elettrico, ecc.) redatti in conformita' delle leggi e regolamenti vigenti in materia;

7) documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

8) relazione tecnica illustrativa dettagliata con la descrizione dedlle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere;

9) computo delle superfici e dei volumi previsti e verifica della compatibilita' con lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioe' 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 facolta' di richiedere particolari costruttivi e ddecorativi in scala maggiore, nonche' fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29.70.

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le Domande di Concessione concernenti varianti di Progetti gia' approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente, 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.

ART. 13

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

Entro 15 giorni dall'accettazione della domanda gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti ed elaborati presentati.

Qualora la documentazione presentata a un primo esame risultasse incompleta, il Sindaco entro il termine suddetto comunica al richiedente gli eventuali rilievi e la richiesta di perfezionamento di quelli incompleti per il successivo esame della Commissione Edilizia.

In tal caso il richiedente ha tempo 90 giorni, a partire dalla comunicazione, per regolarizzare la pratica; se questo non avviene la pratica stessa si intende annullata.

Come data di consegna della domanda di Concessione o Autorizzazione si intende quella in cui e' avvenuta la citata regolarizzazione della pratica agli effetti della decorrenza del termine che ha il Comune per pronunciarsi definitivamente.

ART.14

CONCESSIONE EDILIZIA

Il rilascio della Concessione da parte del Sindaco e' subordinato all'approvazione dello strumento urbanistico e al rispetto delle norme del presente Regolamento Edilizio, salvo ulteriori limitazioni prescritte dallo strumento urbanistico generale e eventuali strumenti urbanistici attuativi.

La concessione e' rilasciata dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalita', con la procedura e con gli effetti delle leggi vigenti e in conformita' alle previsioni dello strumento urbanistico comunale e del presente Regolamento.

Per gli immobili di proprieta' dello Stato la concessione e' data a coloro che siano muniti del titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

A seguito del parere espresso dalla Commissione Edilizia il Sindaco approva o respinge i progetti pervenuti.

Per i progetti respinti viene data comunicazione motivata all'interessato entro i 5 giorni successivi all'adunanza della Commissione.

Per i progetti approvati viene fatta analogha comunicazione all'interessato invitandolo a ritirare in Comune la relativa Concessione.

La concessione puo' essere condizionata alla osservanza di particolari adempimenti, modalita' e limitazioni.

Le condizioni apposte alla concessione devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale definito con il Comune.

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, in essa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

In ogni caso la concessione viene notificata al richiedente corredata da una copia dei disegni approvati debitamente vistata dal Comune.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorita' competente per territorio e per materia.

Dell'avenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare, della localita' nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione.

L'affissione non fa decorrere i tempi per la impugnativa.

Chiunque puo' prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto essa sia in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni dello strumento urbanistico, e pertanto passibile di annullamento.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento dei documenti aggiuntivi eventualmente richiesti dall'Amministrazione Comunale.

Scaduto il termine di 60 giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Il progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

La concessione può essere rilasciata anche ad uno solo dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché provi mediante atto notorio di avere la disponibilità del suolo o del manufatto, facendo salvi i diritti degli altri comproprietari.

ART.15

EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE

Il rilascio della concessione fa sempre salvi, in ogni caso, i diritti dei terzi e le opere con la stessa approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia,

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica e giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento della concessione o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione devono richiedere la variazione dell'intestazione della concessione stessa. Il Sindaco deve accertarne la legittimità, provvedere a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra che viene revocata.

In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originale.

ART.16

DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha la durata di un anno e si intende

decaduta se entro 330 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco non siano stati iniziati i lavori a cui si riferisce.

Il termine di cui sopra puo' essere prorogato, per una sola volta e per un massimo di 330 giorni, solo in caso di comprovate circostanze estranee alla volonta' del concessionario.

La durata complessiva della concessione non puo' essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori.

Un periodo piu' lungo per l'ultimazione dei lavori puo' essere consentito dal Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volonta' del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga puo' sempre essere prevista nel provvedimento di concessione del Sindaco, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in piu' esercizi finanziari.

Qualora entro i termini suddetti per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, i lavori stessi non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere una nuova concessione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino gia' iniziati e che essi vengano completati entro il termine di 3 anni dalla data di inizio lavori.

La concessione deve, inoltre, intendersi automaticamente revocata quando risulti che:

- a) - sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'esecuzione dei lavori;
- b) - il titolare contravvenga in modo grave a disposizioni generali o particolari di leggi o di regolamenti o alle condizioni inserite nella

concessione ed esegua varianti sostanziali al progetto non preventivamente autorizzate;

c) - il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART.17

DEROGHE

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia, puo' rilasciare concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative agli indici volumetrici ed alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

ART.18

RESPONSABILITA'

Il titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa costruttrice (e l'assistente nel caso di lavori in economia) sono tutti responsabili, ciascuno per la parte di sua competenza, di ogni inosservanza sia delle norme generali di leggi e regolamenti che delle modalita' di esecuzione stabilite dalla concessione.

CAPITOLO IV
AUTORIZZAZIONI

ART.19

ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) - Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
- 2) - Tutte le opere dettagliatamente descritte al precedente Art.7.

ART.20

LOTTIZZAZIONI

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 architetti o da ingegneri iscritti ai relativi Albi professionali, è composto di:

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento (rilasciato in data non anteriore ai sei mesi) con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanze di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e von tutti i dati atti a rappresentnare lo stato di fatto della zona;

c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) - planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1:1000 indicante:

1) - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio di cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e delle 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 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:

1) - l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti 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) - 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, dei 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;

1) - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale costituiranno parte integrale tutti gli elaborati precedenti.

La concessione edilizia è rilasciata dal Sindaco previa delibera di approvazione della lottizzazione e della allegata Convenzione da parte del Consiglio Comunale e previo ottenimento del relativo nulla osta regionale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree comprese in apposite zone previste dal vigente strumento urbanistico generale, a presentare il piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscono può ordinare la redazione d'ufficio.

Resta l'obbligo, per ogni manufatto edilizio inerente la lottizzazione, di munirsi di regolare concessione edilizia.

ART.21

MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI

Nell'atto di autorizzazione sono stabilite dal Sindaco le condizioni e le norme alle quali si intende subordinata, la relativa durata e l'ammontare, qualora dovuto, della tassa o canone da corrispondere al Comune.

Il Sindaco ha sempre la facoltà di imporre con il rilascio dell'autorizzazione stessa particolari prescrizioni e l'osservanza di cautele e modalità a tutela del decoro cittadino, della sicurezza del traffico, dell'igiene e dell'incolumità pubblica.

Le autorizzazioni si intendono in tutti i casi accordate:

- a) - senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- b) - con l'obbligo del titolare di riparare o risarcire tutti i danni derivanti dalle opere;
- c) - con la facoltà del Comune di imporre, in caso di sopravvenute necessità, nuove condizioni e prescrizioni.

ART.22

RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI

Per le autorizzazioni l'interessato può, entro il termine di scadenza stabilito, presentare domanda diretta ad ottenere il rinnovo che può essere accordato dal Sindaco, anche senza la presentazione della documentazione prescritta per il rilascio, sempre che nel frattempo non siano intervenute modificazioni nella normativa vigente al riguardo.

L'entrata in vigore delle nuove norme legislative e regolamenti disciplinanti la materia oggetto dell'autorizzazione, comporta la decadenza delle autorizzazioni, relative a lavori od opere che non siano ancora iniziati, che risultino in contrasto con le stesse; in tal caso, l'interessato può chiedere il rilascio di una nuova autorizzazione in conformità alle nuove disposizioni.

Il rinvio delle autorizzazioni di cui ai precedenti commi può essere negato per sopravvenute ragioni di pubblico interesse.

Le autorizzazioni possono, in genere, essere revocate:

- a) - quando sono state ottenute con dolo od errore

provocato dall'interessato mediante travisamento di fatti o presentazioni di elaborati alterati;

b) - se il titolare contravviene in modo grave a disposizioni generali e particolari di leggi e regolamenti ed alle condizioni e prescrizioni stabilite nella stessa autorizzazione.

Nei casi di decadenza e di revoca il titolare dell'autorizzazione non ha diritto ad alcun compenso o risarcimento da parte del Comune a qualsiasi titolo.

CAPITOLO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART.23

INIZIO DEI LAVORI

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed 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 dovra' essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovra' risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

ART.24

CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalita'di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dalle leggi vigenti e del presente regolamento edilizio, o da quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonche' dai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sara' assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Neil'eventualita' di interruzione dei lavori di qualsiasi causa, il proprietario dovra' darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporra' i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumita', l'igiene ed il decoro, dandone comunicazione scritta 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.25

ULTIMAZIONE DEI LAVORI DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente 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 vigenti e nella concessione 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 o conglomerati.

T I T O L O I I
D I S C I P L I N A U R B A N I S T I C A

CAPITOLO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI
E DEI PARAMETRI

ART.26

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini della edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, e' regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'Art.27, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART.27

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.

Si intende per indice di fabbricabilita' territoriale il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n.11, 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 di 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 piu' destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

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

9. INDICE DI COPERTURA

E' il rapporto (mc/mq) tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilita' fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non puo' 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 necessari e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna e' la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potra' pero' superare del 20% ne' di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro e' misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali

il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11. VOLUME

Il volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando i prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, con esclusione del volume entro terra misurato rispetto alla superficie del terreno circostante secondo la sistemazione prevista dal progetto approvato.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili le cui falde hanno pendenza inferiori al 30%, i porticati o porzioni di essi, se pubblici o d'uso pubblico, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici o a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Nelle coperture a tetto i volumi tecnici devono rientrare il più possibile all'interno delle coperture stesse, mentre nel caso di coperture a terrazzo deve essere prevista una soluzione architettonica unitaria.

12. NUMERO DEI PIANI

Per numero dei piani si intende il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano di ritiro, il piano seminterrato, se abitabile, ai sensi del successivo Art.37 ed il sottotetto se abitabile ai sensi del successivo Art.40.

13. DISTACCO FRA GLI EDIFICI

Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra i manufatti esclusi i balconi aperti e chiusi aggettanti

fuori della parete in misura inferiore a m. 1.50 ed esclusi anche i cornicioni e le gronde sporgenti dalla parete in misura inferiore a m. 1.50. Dovranno essere escluse anche le scale esterne sporgenti dalla sagoma principale del fabbricato fino ad un max di m. 1.50.

Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti del medesimo edificio prospiciente spazi interni.

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

15.16. DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine, esclusi i balconi aperti e chiusi, aggettanti fuori dalla parete in misura inferiore a m. 1.50 ed esclusi anche i cornicioni e le gronde sporgenti dalla parete in misura inferiore a m. 1.50. Escluse, inoltre le scale esterne sporgenti dalla sagoma principale del fabbricato fino ad un max di m. 1.50.

E' stabilito in rapporto all'altezza dell'edificio ed e' 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 sara' conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile (cantine e garages) con esclusione dei balconi (sia in aggetto che incassati), dei vani scala, centrale termica, centrale elettrica, centrale di condizionamento, centrale idrica e vano ascensore.

In ogni caso la cubatura degli accessori non dovra' superare la percentuale (in rapporto al predetto volume) stabilita nella Tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

Per lunghezza massima dei prospetti si intende la piu' lunga delle proiezioni in 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 nei seguenti tipi:

a) - **ampio cortile:** si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra e' superiore a 3 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 piu' 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 e' superiore a m. 8.00 e la superficie del pavimento superiore a 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 di alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

T I T O L O I I I
D I S C I P L I N A D E L L A
F A B B R I C A Z I O N E

CAPITOLO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART.28

CAMPIONATURE

E' facolta' della Commissione Edilizia 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 e' obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorita' di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART.29

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione 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 definite, e' 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 dei gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne, se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica (fatte salve le norme antisismiche e di sicurezza degli impianti stessi).

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacature 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 stabilito, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (T.U. Legge Comunale e Provinciale).

ART.30

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 5.00 fino all'altezza di ml 2.20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20.00 fino alla quota consentita per i balconi;

b) - porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a ml 2.20 dal piano stradale, se la strada e' fornita di marciapiede ed a ml 2.50 se la strada e' sprovvista di marciapiede.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a ml 5.00.

L'aggetto in ogni suo punto, non puo' essere ad altezza inferiore a ml 3.50 dal piano di marciapiede, o a ml 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato piu' del decimo della larghezza della strada prospiciente.

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

Il volume dei balconi totalmente chiusi viene considerato cubatura utile e viene quindi computato.

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

ART.31

ARREDO URBANO

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un professionista abilitato, 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 prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

È tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che arrechi danno 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 modifica di marciapiedi o del piano stradale che richiedano 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 rese 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 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 tenuti 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 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 all'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone di proprietà demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non arrechino impedimenti al libero transito o non impediscono visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa imposta 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, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori e ml 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di ml 2.20 dal suolo, salvo i casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non turbi il decoro della località né arrechi impedimenti al transito e visuale.

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 previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza Archeologica e per i Beni Ambientali.

Nei caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuati tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPITOLO II
NORME IGIENICHE

ART.32

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'Art.27/19 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.27/19 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 parcheggi coperti o autorimesse in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta della autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'Art.27/19 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.33

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART.34

CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia 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 o 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'ufficio sanitario.

ART.35

SCALE

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 1 cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 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 fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aereate con dispositivi meccanici. È necessario il rispetto delle norme antincendio sia negli edifici pubblici che privati.

ART.36

FORNI, FOCOLAI, CAMINI CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei vigili del fuoco e' indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilita' o di agibilita' di cui all'Art.25 del presente Regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonche' gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al disopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di ml 10.00 di qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o alle tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, ne' possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonche' dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART.37

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione esterna realizzata, totalmente al di sotto 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 ai magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e

simili dovranno essere rispettate tutte 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, 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.38

PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione esterna 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 e' a quota inferiore di ml 1.00 rispetto alla quota piu'alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna e' almeno di ml 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.37.

ART.39

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm 50.00 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione esterna realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a ml 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a ml 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 mi 2.30.

ART.40

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza media utile e' di mi 2.70 e l'altezza minima non inferiore a mi 2.40, e se l'isolamento delle coperture e' realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilita' o agibilita' e', percio', condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

ART.41

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 meta' della superficie delle finestre deve essere apribile. Per tutti i piani abitabili la altezza utile interna netta non deve essere inferiore a mi 2.70.

Per i piani abitabili per cui non e' stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a mi 2.70.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non e' obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a mi 6.00 e superficie inferiore a mq 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 accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

ART.42

FABBRICATI IN ZONA RURALE

I fabbricati in zona rurale debbono 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 ricoveroi 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 e' comunauue prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili e' di m. 10.00. La dichiarazione di abitabilita' o di agibilita' puo' essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai vigili del fuoco.

ART.43

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 locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unita' di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

L'Ufficiale sanitario puo' dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unita' di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPITOLO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.44

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo 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.45

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'Art.7. 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.

CAPITOLO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 46

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

ART. 47

STABILITA' 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 stabilita' e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumita', il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potra' ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalita' del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per la esecuzione dei lavori stessi, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprieta' privata, anche se destinata a strade, piazze o spazi di uso pubblico, e' a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPITOLU V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.48

UCCUPAZIONE 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 puo' 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 incolumita'.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potra' 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 delle proprieta' confinanti e le esigenze della viabilita'.

Alle stesse condizioni puo' 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 Art.30.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimentodi 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, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione e' subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sui quale il Comune avra' piena facolta' di rivalersi di eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessi.

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

ART. 49

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 l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare 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. 50

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 e' data indicazione nella concessione di cui all'Art.6.

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

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

CAPITOLO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.51

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, 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) - estremi della concessione edilizia e di altre autorizzazioni di legge;
- 6) - una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione edilizia 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 lavoro di limitata entita' e di breve durata;

b) - si tratti di lavori esclusivamente interni;

c) - si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;

d) - ove esistano ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte 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 potra' essere costruito ad altezza inferiore a ml 2.50 dal suolo misurato nel punto piu' basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovra' essere realizzato in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART.52

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 operari che per i terzi.

Le funi o i cavi 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 realizzazione di un ponte di servizio o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potra' ordinare l'immediata rimozione e successivo sgombero del ponte di servizio o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumita', indipendentemente dalle responsabilita' penali degli aventi causa.

ART.53

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 abitazioni, materiali di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovra' 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 nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovra' 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 e' tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui e' avvenuto il deposito.

ART.54

RESPONSABILITA' 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 ed esclusiva responsabilita', tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dalla esecuzione delle opere.

Il Sindaco potra' far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneita' dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione

delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 55

RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti di servizio, barriere o recinzioni posti per il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro e 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 Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

T I T O L O I V
V I G I L A N Z A - S A N Z I O N I
E D I S P O S I Z I O N I T R A N S I T O R I E

ART.56

ATTIVITA' DI VIGILANZA - ORGANO COMPETENTE
E MODALITA'

Ai sensi della legislazione vigente il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione e urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici (generali ed attuativi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione edilizia e/o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamenti applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuto necessario.

I funzionari e agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto, per presa visione, dal concessionario e/o richiedente, dal direttore dei lavori e dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Nel verbale devono, essere, inoltre, riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.

ART.57

SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed 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, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori o nel non rispetto della concessione edilizia, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore della esecuzione o la sospensione dei lavori stessi.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini Professionali.

Si richiamano, comunque, integralmente le disposizioni contenute nelle leggi 28.01.1977 N.10 e 28.02.1985 N.47 al riguardo delle sanzioni penali e amministrative e dei relativi provvedimenti da adottare.

ART.58

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territoriale competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed 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 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.59

DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali di cui all'Art.57, le opere iniziate senza concessione o in contrasto con essa ovvero iniziate sulla base di concessioni successivamente annullate, ai sensi della legislazione vigente non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti ne' dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti Pubblici.

Il contrasto deve pero' riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unita' immobiliare il 2.00% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni d'uso o degli eventuali allineamenti indicati nello strumento urbanistico.

ART.60

DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI SERVIZI

E' vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

ART.61

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 o concessioni precedentemente rilasciate 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.

I N D I C E

T I T O L O I

D I S P O S I Z I O N I G E N E R A L I

CAPITOLO I - NORME PRELIMINARI

- ART.1 - CONTENUTOI E LIMITI DEL REGOLAMENTO
EDILIZIO.....pag. 1
- ART.2 - RICHIAMI A DISPOSIZIONI GENERALI
DI LEGGE.....pag. 1

CAPITOLO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- ART.3 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA.....pag. 4
- ART.4 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA.....pag. 5
- ART.5 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE
EDILIZIA.....pag. 6

CAPITOLO III - CONCESSIONE DI EDIFICARE

- ART.6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE
EDILIZIA.....pag. 8
- ART.7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.....pag. 9
- ART.8 - OPERE E LAVORI ESEGUIBILI SENZA
CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....pag.12
- ART.9 - OPERE ESEGUIBILI D'URGENZA.....pag.13
- ART.10 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA
CONCESSIONE.....pag.13
- ART.11 - RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA.....pag.14
- ART.12 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA
DOMANDA DI CONCESSIONE.....pag.15
- ART.13 - ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA
DOMANDA.....pag.17

| | |
|--|--------|
| ART.14 - CONCESSIONE EDILIZIA..... | pag.18 |
| ART.15 - EFFICACIA E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE..... | pag.20 |
| ART.16 - DECADENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE..... | pag.20 |
| ART.17 - DEROGHE..... | pag.22 |
| ART.18 - RESPONSABILITA'..... | pag.22 |

CAPITOLO IV - AUTORIZZAZIONI

| | |
|---|--------|
| ART.19 - ATTIVITA' SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE... | pag.23 |
| ART.20 - LOTTIZZAZIONI..... | pag.23 |
| ART.21 - MODALITA' PER LE AUTORIZZAZIONI..... | pag.25 |
| ART.22 - RINNOVO, DECADENZA E REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI..... | pag.26 |

CAPITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

| | |
|---|--------|
| ART.23 - INIZIO DEI LAVORI..... | pag.28 |
| ART.24 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI..... | pag.28 |
| ART.25 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'..... | pag.29 |

T I T O L O I I

D I S C I P L I N A U R B A N I S T I C A

CAPITOLO I - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

| | |
|----------------------------------|--------|
| ART.26 - INDICI E PARAMETRI..... | pag.30 |
|----------------------------------|--------|

| | |
|---|--------|
| ART.27 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI..... | pag.30 |
|---|--------|

T I T O L O I I I

D I S C I P L I N A D E L L A F A B B R I C A Z I O N E

CAPITOLO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

| | |
|--|--------|
| ART.28 - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO..... | pag.35 |
| ART.29 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI. | pag.35 |
| ART.30 - AGGETTI E SPORGENZE..... | pag.36 |
| ART.31 - ARREDO URBANO..... | pag.37 |

CAPITOLO II - NORME IGIENICHE

| | |
|--|--------|
| ART.32 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI..... | pag.40 |
| ART.33 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI..... | pag.41 |
| ART.34 - CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE..... | pag.41 |
| ART.35 - SCALE..... | pag.41 |
| ART.36 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI CONDOTTI DI CALORE E CANNE FUMARIE..... | pag.42 |
| ART.37 - PIANI INTERRATI..... | pag.42 |
| ART.38 - PIANI SEMINTERRATI..... | pag.43 |
| ART.39 - PIANI TERENI..... | pag.43 |
| ART.40 - PIANI SOTTOTETTO..... | pag.44 |
| ART.41 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI..... | pag.44 |

ART.42 - FABBRICATI IN ZONA RURALE.....pag.45

ART.43 - MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI
ESISTENTI.....pag.45

CAPITOLO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART.44 - MANUTENZIONE DELLE AREE.....pag.47

ART.45 - DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.....pag.47

CAPITOLO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART.46 - STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE
COSTRUZIONI.....pag.48

ART.47 - STABILITA' E SICUREZZA DEGLI
EDIFICI ESISTENTI.....pag.48

CAPITOLO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART.48 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI
SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO...pag.49

ART.49 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.....pag.50

ART.50 - USO DI SCARICHI E DI ACQUE
PUBBLICHE.....pag.50

CAPITOLO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

ART.51 - SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINA-
ZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI.....pag.52

ART.52 - PONTI E SCALE DI SERVIZIO.....pag.53

ART.53 - SCARICO DEI MATERIALI - DEMOLIZIONI
NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI I
CANTIERI.....pag.54

- ART.54 - RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI
OPERE.....pag.54
- ART.55 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI.....pag.55

T I T O L O I V

V I G I L A N Z A - S A N Z I O N I E D I S P O S I Z I O N I T R A N S I T O R I E

- ART.56 - ATTIVITA' DI VIGILANZA - ORGANO
COMPETENTE E MODALITA'.....pag.56
- ART.57 - SANZIONI.....pag.56
- ART.58 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE
COSTRUZIONI PREESISTENTI.....pag.57
- ART.59 - DECADENZA DELLE AGEVOLAZIONI
FISCALI.....pag.58
- ART.60 - DIVIETO DI ALLACCIO A PUBBLICI
SERVIZI.....pag.58
- ART.61 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....pag.58