

COMUNE DI

CODRONGIANOS

Provincia di Sassari

Piano Urbanistico Comunale

VARIANTE N. **5+7** coordinato

Tavola 11	<u>Stato in Progetto:</u> Regolamento Edilizio
-------------------------	---

Il Progettista

Ing. Mauro Floris

Il Sindaco

Dr. Luciano Betza

hanno collaborato

Dr.ssa Cristina Tedde – Cartografia

Dr.Geol. Piera Spano – Piano di Assetto Idrogeologico

Codrorgianos, novembre 2008

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I - NORME PRELIMINARI

Art. 1 - Abrogazione delle norme vigenti in contrasto

Il presente regolamento (art 19 lett. □) L.R. 45/89 modif. art 8 L.R. 20/91), in armonia con le disposizioni di legge vigenti detta le norme relative alle materie di cui all' articolo 33 della Legge Urbanistica (6.8.42 N.1150) ed abroga, le norme del Regolamento Edilizio vigente. Sono da considerarsi valide e preminenti le norme approvate con gli studi dei Piani Particolareggiati.

Art. 2 - Allegati

Costituiscono parte integrante del presente regolamento gli schemi per il calcolo dei volumi.

Art. 3 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici, nel territorio comunale, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e negli elaborati costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 4 - Richiamo a disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che " le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali ", per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 5 Attribuzioni della commissione edilizia

La commissione edilizia da parere al dirigente incaricato della firma secondo quanto previsto dallo statuto dell' Ente (art 6 comma 2 lett f. legge "Bassanini") esclusivamente:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico;
- b) sui progetti di opere complesse di particolare importanza, in ambito urbano, extraurbano e industriale;

Per tutte le altre pratiche il Responsabile del Servizio rilascia direttamente la concessione edilizia, previa istruttoria, secondo la tempistica di cui all'art. 10 .

Art. 6 - Composizione commissione edilizia

La commissione edilizia è composta:

1. dal Responsabile del Servizio Urbanistica che la presiede;
2. da un perito industriale designato dalla Giunta Comunale;
3. da un ingegnere designato dal Consiglio comunale;
4. da un architetto designato dal Consiglio comunale;
5. da un geometra designato dal Consiglio comunale.
6. da un dottore agronomo designato dalla Giunta comunale;
7. da un geologo designato dal Consiglio comunale;
8. da un esperto in paesaggistica designato dalla Giunta comunale;

I progetti, prima di essere sottoposti al parere della commissione devono essere corredati dal parere del tecnico comunale.

Ai componenti la Commissione, escluso il presidente, viene corrisposto un gettone di presenza dello stesso importo a quello previsto per i consiglieri comunali.

I commissari durano in carica cinque anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

La commissione decade al rinnovo del Consiglio Comunale; rimane comunque in carica fino al suo rinnovo.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 7 - Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio Urbanistico. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da loro stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non saranno stati invitati per fornire chiarimenti. Non potranno comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve risultare nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal tecnico comunale, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e da tutti i componenti presenti.

CAPO III - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 8 - Opere soggette a concessione edilizia

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti sia pubbliche sia private, sono soggette a concessione edilizia:

- a) costruzione, ampliamento, ricostruzione totale o parziale, di fabbricati;
- b) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

Art. 9 - Lavori subordinati alla denuncia di inizio attività

1. I seguenti interventi sono subordinati alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 1993. n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche sostanziali della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A di cui all'articolo 2 del decreto del ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, non modifichino la destinazione d'uso;
- f) impianti tecnologici che non si rendano indispensabile sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;

- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non si incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino in maniera significativa la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
 - h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.
2. La facoltà di cui sopra è data esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:
- a. gli immobili interessati **non siano assoggettati** alle disposizioni di cui al **Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42)**, ovvero a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 1-bis del decreto-legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, o della legge 18 maggio 1989, n. 183, non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche, ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;
 - b. gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di vigenti strumenti di pianificazione, nonché di programmazione, immediatamente operative e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.
3. Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo, servizi ed edifici esistenti, la posizione di tende di edifici esistenti, manufatti occorrenti per l'installazione di cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente e le opere interne.
4. Sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone territoriali omogenee classificate A, rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.
5. La denuncia di inizio attività deve essere corredata dall'indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
6. La denuncia di inizio attività è sottoposta a termine massimo di validità fissato in anni tre, con obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.

7. L'esecuzione delle opere per cui sia esercitata la facoltà di denuncia di attività è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.
8. Nei casi di cui sopra, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati progettuali che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
9. Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. In caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione di cui al comma 11, l'amministrazione ne dà comunicazione al competente ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.
10. L'esecuzione di opere in assenza della o in difformità dalla denuncia di cui sopra comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire un milione. In caso di denuncia di inizio di attività effettuata quando le opere sono già in corso di esecuzione la sanzione si applica nella misura minima. La mancata denuncia di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 20 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. E' fatta salva l'applicazione dell'articolo 2 del codice penale per le opere e gli interventi anteriori alla data di entrata in vigore della presente disposizione.
11. Ai fini degli adempimenti necessari per comprovare la sussistenza del titolo abilitante all'effettuazione delle trasformazioni tengono luogo delle autorizzazioni le copie delle denunce di inizio di attività, dalle quali risultino le date di ricevimento delle denunce stesse, nonché l'elenco di quanto prescritto comporre e corredare i progetti delle trasformazioni e le attestazioni dei professionisti abilitati.
12. Il Dirigente responsabile, ove entro i termine indicato al comma 8 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, in casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza. Gli aventi titolo hanno facoltà di inoltrare una nuova denuncia di inizio di attività, qualora le stabilite condizioni siano soddisfacibili mediante modificazioni o integrazioni dei progetti delle

trasformazione ovvero mediante acquisizioni di autorizzazioni, nulla-osta, pareri, assensi comunque denominati, oppure, in ogni caso, di presentare una richiesta di autorizzazione.

13. Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno peraltro essere corredata da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Art. 10 - Domande di concessione

1. La domanda di concessione per eseguire lavori, redatta in bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Responsabile del Servizio competente e per conoscenza al Sindaco.
2. Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:
 - a. l'impegno di comunicare, prima del rilascio della concessione edilizia, il nome del direttore dei lavori, e di denunciare entro i trenta giorni successivi eventuali cambiamenti. Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.
 - b. l'eventuale designazione, da parte del proprietario della persona od ente al quale dovrà essere intestata la concessione a costruire.

Art. 11 - Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 8, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia :

- a) corografia in scala non inferiore a 1: 2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1: 200, con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- c) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m. 10, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1: 100.

d) quanto previsto dal presente regolamento per le zone E, e dai Piani Particolareggiati;

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè 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 e si potranno richiedere eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti.

Art. 12 - Concessione edilizia

1. Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.
2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.
3. In ordine ai progetti presentati il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al comma 2, il parere della commissione edilizia se le opere rientrano fra quelle previste per il parere preventivo di cui all'art. 5), viceversa la invia direttamente al Responsabile/dirigente per il rilascio. Qualora questa non si esprima entro il termine predetto il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui al comma 2 e redigere una relazione scritta al Sindaco indicando i motivi per i quali il termine non è stato, rispettato.
4. La concessione edilizia è rilasciata entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizie con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.
5. Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

6. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 5, l'interessato può inoltrare istanza al presidente della giunta regionale, il quale, nell'esercizio di poteri sostitutivi nomina entro i quindici giorni successivi, un commissario ad acta che, nel termine di trenta giorni, adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.
7. Per i progetti approvati, subordinatamente all'adempimento di speciali modalità ed all'ottenimento d'eventuali nulla-osta (Vigili del Fuoco, Soprintendenza ai Beni Architettonici, Culturali ed Ambientali, Ufficiale Sanitario etc.), si autorizza l'esecuzione delle opere mediante il rilascio della Concessione a costruire, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.
8. La Concessione a costruire potrà essere rilasciata se l'interessato, dopo adempiuti gli obblighi di legge, ne faccia richiesta entro un anno dalla data di approvazione del progetto.
9. La concessione potrà fissare le particolari prescrizioni che si riterranno utili in ordine alle modalità di esecuzione dei lavori.
10. Copia della concessione a costruire sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.
11. Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 13 - Validità della concessione

1. La concessione a costruire è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi, ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
2. La concessione a costruire è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto dall'art. 10, 2b.
3. In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che sarà dichiarata espressamente revocata.

Art. 14 - Durata, rinnovo, decadenza della concessione. - Termine d'inizio e d'ultimazione dei lavori.

I lavori debbono essere iniziati entro 1 anno dalla data della concessione ed ultimati entro 3 anni dalla stessa data, salvo quanto disposto dall'art. 15 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 (ex art. 4 della legge 28/1/77 n. 10).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'inizio dei lavori deve essere denunciato dal titolare della concessione a mezzo di apposito modulo e deve essere constatato mediante sopralluogo da parte di un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale che ne redige apposito verbale.

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta ultimazione dei lavori.

La concessione edilizia decade:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune;
- 2) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;

Art. 15- Derghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio comunale, sentita la commissione edilizia, può concedere la concessione edilizia in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico esclusivamente per pubblica utilità (L. 765/67 art. 16 e L. 1357/1955 art. 3) e secondo le procedure previste per le varianti allo strumento urbanistico generale (L.R. n° 32/96).

Art. 16 - Responsabilità

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

CAPO IV - AUTORIZZAZIONE

Art. 17 - Attività soggette e autorizzazione

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

1. le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità;
2. le opere costituenti pertinenza ai sensi dell' art. 817 del codice civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio dei edifici già esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione, le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi finalizzati ad attività edilizia, le occupazioni stabili di suolo e titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto, le vasche di approvvigionamento idrico ed i pozzi, i forni all' aperto, le opere oggettivamente precarie e temporanee.

Le opere soggette ad autorizzazione possono essere realizzate, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di presentazione della richiesta, salvo espresso divieto notificato al Sindaco dal richiedente e a meno che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del Testo Unico in materia di beni culturali ed ambientali (D. Leg.vo 29/10/99 n° 490).

Art. 18 - Lottizzazioni

La domanda di lottizzazione, 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

Nello studio delle lottizzazioni è necessario prevedere gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde o a parcheggi, secondo le indicazioni dettate dal Dec Ass Urb del 20.12.83 N. 2266/U.

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

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, acquedotti, ecc; e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

- c) mappa della zona del rapporto almeno 1:2.000 con la localizzazione dell'insediamento dello 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 1:1.000 indicante:
- la rete viaria automobilistica (che dovrà avere una sede di almeno ml.6) e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali delle recinzioni dei lotti e simili;
 - la delimitazione delle aree destinate ai servizi, a verde pubblico ed a parcheggio;
 - la delimitazione delle eventuali aree destinate allo sport e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro nel rapporto almeno 1:500;
 - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
 - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1.000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
 - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - i. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - ii. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;
 - iii. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - iv. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento:

- v. lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti i elaborati precedenti.

La convenzione a lottizzare è firmata dal rappresentante del Comune.
In conformità a quanto previsto dalla normativa vigente il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 19 - Inizio dei lavori

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

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

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

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

Nell'eventualità d'interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 48 ore successive, il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dall'intestatario della concessione.

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

Art. 21 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione d'abitabilità o d'agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori allegando :

- il certificato di collaudo,
- la dichiarazione con attestazione di presentazione per l'iscrizione al catasto
- una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi la conformità al progetto originario

CAPO VI - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 22 - Indici e parametri

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

Art. 23 - Definizione degli indici e dei parametri

1. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE;** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 8, 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. **ATTREZZATURE.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati a verde o per il gioco o lo sport e i parcheggi pubblici che debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
3. **DESTINAZIONE D'USO.** Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, uno o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
4. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare.
5. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella in cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
6. **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto, intesa come quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline e mantovane.
7. **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) all'intradosso dell'ultimo solaio. Se l'edificio è disposto sul piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo superiore dei termini relativi alla differenza di quota secondo quanto su riportato nel presente

articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze ect.) che privata (giardini, strade , ecc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. E' vietato maggiorare le altezze sopra definite comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

8. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo.
9. EDIFICI IN ADERENZA. Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, ove la soluzione in progetto non risponda all'esigenza di un organico collegamento all'edilizia esistente, il Comune imporrà la rispondenza dei piani di calpestio.
10. DISTACCO FRA GLI EDIFICI RECIPROCAMENTE ANTISTANTI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza con esclusione di terrazzini con aggetto fino ad 1,00 m.
11. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato misurata, nei punti di massima sporgenza come definiti al n. 10 del presente articolo, e la linea dei confini.
12. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e sarà regolata dalle norme tecniche di attuazione.
13. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
14. 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 norma minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
 - b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
 - c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno del quale la normale libera davanti ad ogni finestra è 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 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.

15. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
16. CAVEDIO. Si intende per cavedio un'intercapedine di larghezza massima di 1,50 mt.

CAPO VII - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 24 - Campionature

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

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

Art. 25 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree al 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 a esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali a cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Dirigente Responsabile, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro tre mesi, decorso il quale, i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 26 - Aggetti e sporgenze

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;

I balconi di aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 6,00 o a m. 5,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto in ogni punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,00 dal piano del marciapiede, o a m. 3,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/8 della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 8,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 1,50. Se lo sviluppo frontale di essi supera i 1/3 dello sviluppo della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Art. 27 - Arredo urbano

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

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

E' vietata ogni opera o iscrizione che nuoce al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine o di altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Dirigente Responsabile 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 di 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 televisione, il Dirigente Responsabile ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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 ai Beni Architettonici, Culturali e Ambientali.

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

Art. 27 bis - Risparmio energetico e sicurezza impianti - Barriere architettoniche

Nella predisposizione degli interventi edilizi si applicano le norme di cui alla l. 10/91 e s.m.i. per il risparmio energetico e della L. 46 del 5/3/1990 e s.m.i. sulla sicurezza degli impianti.

Nella predisposizione degli interventi edilizi si applicano le norme di cui alla L. 13 del 9/1/1989, sul superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.

CAPO VIII - NORME IGIENICHE

Art. 28 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni, definiti dall'art. 23/17 come "ampio cortile" e "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/14 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 d'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 pendenza e fognoli sifonati.

Art. 29 - Uso dei distacchi fra fabbricati

I distacchi esistenti fra 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 ad un' adeguato smaltimento delle acque.

Art. 30 - Convogliamento acque luride

Con la richiesta di concessione a costruire 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 coinvolgimento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Art. 31 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a cm. 120 per le scale che servano più di un'unità immobiliare e a cm. 90 per le scale che servano abitazioni unifamiliari.

Art. 32 - Forni, focolai, cammini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale o industriali, 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.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie e indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della linea di colmo del tetto o del parapetto delle terrazze di copertura.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica; i camini degli impianti artigianali e industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 33 - Piani interrati

Fatte salve le situazioni esistenti, i piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o 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 quelle dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 34 - Piani seminterrati

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

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 30.

Art. 35- Piani terreni

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

I piani terreni adibiti a laboratorio, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse descrizioni di norme specifiche.

I piani terreni addebiti ad autorimesse e simili possono avere altezza utile netta di m. 2,20.

Art. 36 - Piani sottotetto

I piani sotto tetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Art. 37 - Norme comuni a tutti i piani abitabili

- a) L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione e fissata in m. 2,70, riducibili a m. 2,40 per corridoio, i disimpegno in genere, i bagni i gabinetti ed i ripostigli.
- b) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona e di mq. 14, se per due persone. Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.
- c) Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2,70, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore mq. 38, se per due persone.
- d) Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- e) Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fluire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque d'assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumo, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine gabinetti ecc.) Prima che si diffondano. Il "posto di cottura, eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
- f) La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata d'impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio

almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidè, vasca da bagno o doccia, lavabo.

- g) I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e alla loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Art. 38 - 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 ricovero per animali, fienili, pozzi per l'acqua, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è in ogni caso prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00.

La concessione e la dichiarazione d'abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario e dai vigili del fuoco.

Art. 39 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, negli anni seguenti all'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 unità d'abitazione di un locale igienico anche in esubero di volume rispetto alle norme del presente regolamento.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico non accettabile.

CAPO IX - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 40 - Manutenzione delle aree

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

Il Dirigente Responsabile può dare prescrizioni sotto condizione dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41 - Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 19. L'autorizzazione, specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di deposito eseguiti senza autorizzazione, il Dirigente Responsabile potrà promuovere i provvedimenti necessari a dispetto di tali condizioni sotto combinatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO X - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 42 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzione

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

Art. 43 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto combinatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

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

CAPO XI - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 44 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del responsabile del procedimento, il quale può accordarla sentita la Commissione edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quanto ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il responsabile del servizio, sentita la Commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi l'aerazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenza e balconi secondo le norme del precedente art. 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qual si voglia 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 è subordinato al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il responsabile del servizio potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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

Art. 45 - Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Dirigente Responsabile 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 Dirigente Responsabile ritenesse opportune disporre in

conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 46 - Uso di scarichi e d'acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Dirigente Responsabile, sentito l'ufficiale sanitario, e ad essi è data indicazione nella concessione di cui all'art. 8/c.

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

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

CAPO XII - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 47 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

1. Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
2. Nome e cognome e titolo professionale del progettista 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.

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serratura o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Dirigente Responsabile potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) Si tratta di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) Si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) Si tratti di tinteggiatura di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitore di tetti;
- d) Ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso 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 potrà essere costruito ad altezza inferiore a m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 48 - Ponti e scale di servizio

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

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivo di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sotto il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

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

Art. 49 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza pubblica via per tutta l'estensione della costruzione nelle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utile o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del Dirigente Responsabile e qualora non intralci il pubblico traffico.

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

Art. 50 - Responsabilità degli esecutori di opere

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

Il Dirigente Responsabile potrà far controllare da funzionari e da agenti, l'idoneità 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. 51 - Rimozione delle recinzioni

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

In ogni causa, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature. In caso di inadempienza il Dirigente Responsabile potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste da le norme vigenti

CAPO XIII - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 52 - Sanzioni

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

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Dirigente Responsabile 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 stato quo ante, restando pienamente responsabile dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atto obbligatorio, l'intimazione del Dirigente Responsabile comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

In ogni caso d'inadempienza il Dirigente Responsabile può disporre delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore e può deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini e collegi professionali.

Art. 53 - 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 territorialmente 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, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

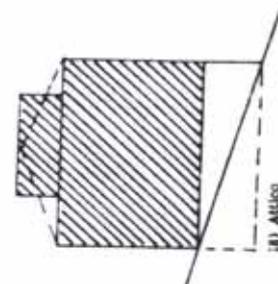
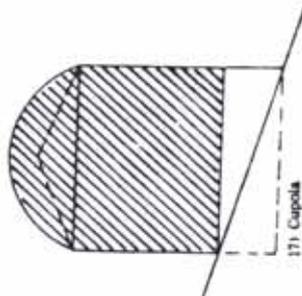
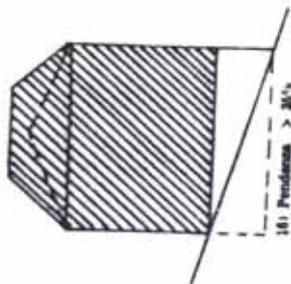
Art. 54 - Disposizioni transitorie

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

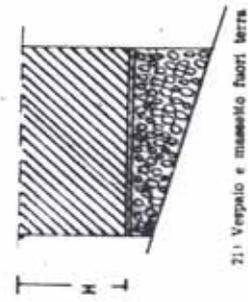
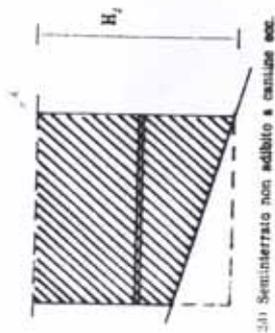
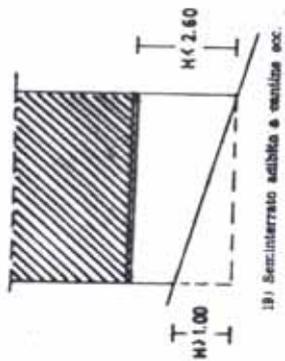
I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

COMPUTO DEI VOLUMI DEL SOTTOTETTO

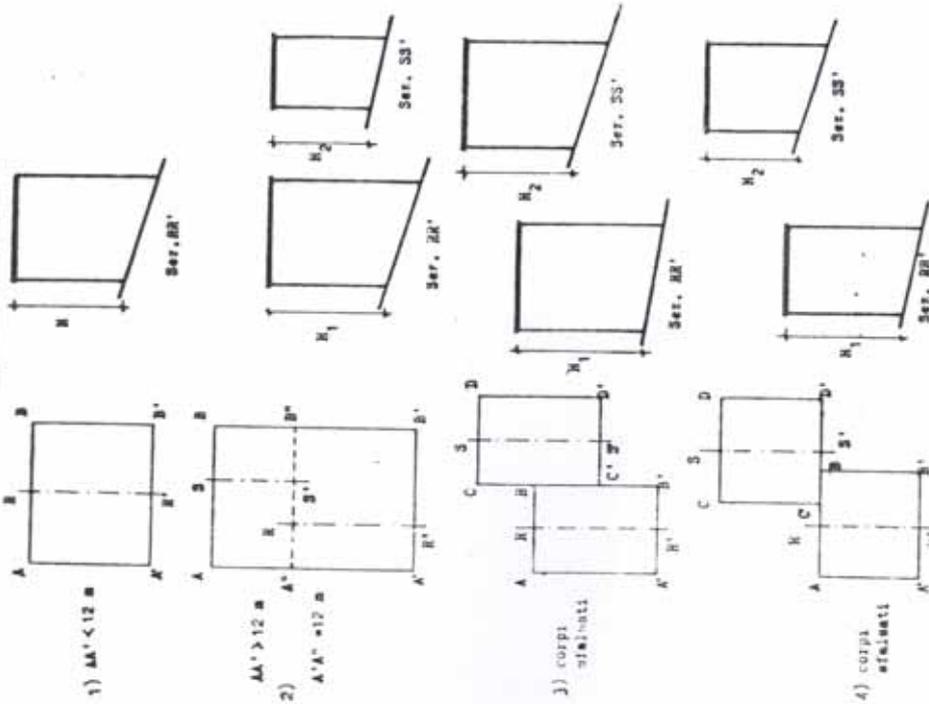


COMPUTO DEI VOLUMI DEL SEMINTERRATO

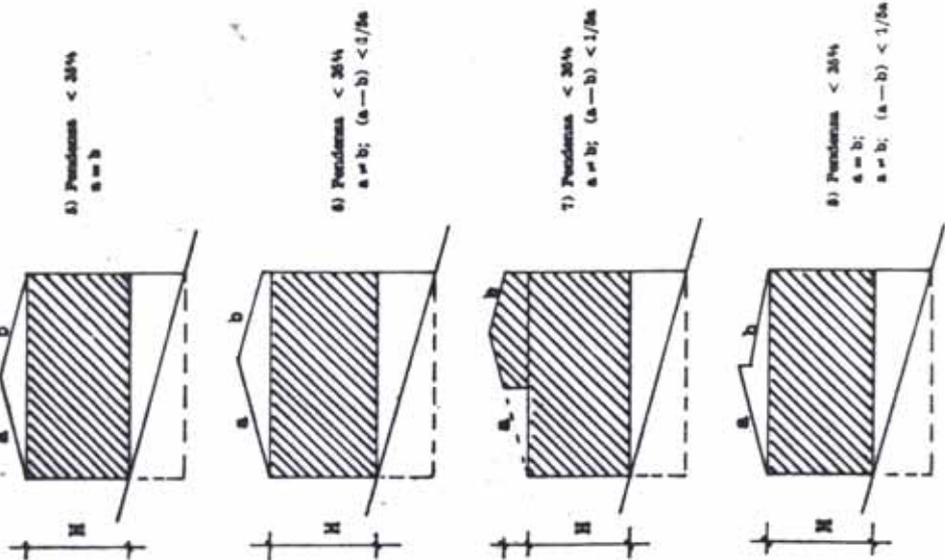


ACQUONE DI PIANTE E RESPETTIVE SEZIONI IN ALTEZZA

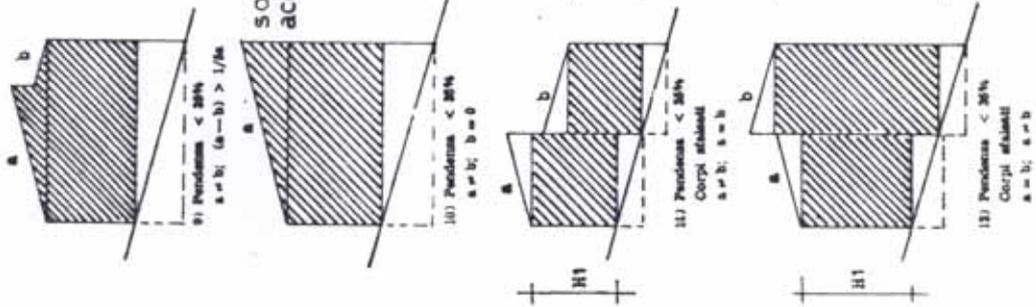
* Volume di un vaso di terreno a sezione cilindrica, è la metà prodotta dalla altezza



VOLUMI DEI SOTTOTETTI E ALTEZZE DEGLI EDIFICI
 • il tratteggio a 45° indica il volume dell'edificio. Le parti bianche non si computano indipendentemente dalla posizione dei solai o' dei piani di calpestio.



**VOLUMI DEI SOTTOTETTI
 E ALTEZZE DEGLI EDIFICI**



solo se
 accessibile

**COMPUTO DEI VOLUMI
 DEL SOTTOTETTO**

