

COMUNE DI GRADOLI

PROVINCIA DI VITERBO

REGOLAMENTO

EDILIZIO

TITOLO I
Disposizioni generali
CAPO I
Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed 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'articolo 871 del Codice Civile che “le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali“, per quanto non specificatamente non indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

C A P O I I

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 riguardanti 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.17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta:

del Sindaco o di un Assessore suo delegato che la presiede;

del Tecnico comunale;

dell'Ufficiale sanitario;

di due consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, designati dal Consiglio comunale;

di un Ingegnere o Architetto, designato dal Consiglio comunale fra una terna proposta dal relativo ordine professionale;

di un Geometra, designato dal Consiglio comunale od in mancanza di un esperto in materia edilizia;

di due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio comunale Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo rappresentante da quest'ultimo opportunamente delegato. I commissari di cui alle lettere e) f) g) , durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco. Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari. I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti, in caso di parità di voti è valido il voto conforme a quello espresso dal Presidente. 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 firmati dal Presidente e dai presenti. Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ed ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura " esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente o di un suo delegato.

Per la validità delle adunanze deve essere richiesto oltre all'intervento del Sindaco, anche la presenza dei membri. di diritto. L'obbligo della Commissione di esaminare tutti i progetti presentati fino al momento della sua convocazione deve essere condizionato alla possibilità tecnica di farlo.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

Art.6

Opere soggette a concessione edilizia.

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti, o in precario sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia:

- a) costruzione, ampliamento, riduzione, demolizione di fabbricati;
- b) costruzione, modifica, demolizione di muri di cinta, cancellate e recinzioni;
- c) opere di restauro e risanamento conservativo (consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, ovvero quelle opere rivolte a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurare la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso);
- d) opere di ristrutturazione edilizia (ripristino e/o sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, modifica ed inserimento di nuovi elementi ed impianti, ovvero quell'insieme sistematico di opere rivolte a trasformare in tutto o in parte gli organismi edilizi);
- e) scavi, rinterri e modifiche del suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, predisposizioni di aree per lo sfruttamento dei giacimenti, di cave e torbiere;
- f) 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);
- g) opere di urbanizzazione secondaria (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, impianti sportivi di quartiere, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere);
- h) collocamento, rimozione e modifica di monumenti, lapidi, statue e pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- i) realizzazione di costruzioni annesse all'attività di campeggio o predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, roulotte o case mobili;

Art. 7

opere non soggette a concessione edilizia ma ad autorizzazione.

Le seguenti opere sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ed opere inerenti secondo quanto stabilito dall'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10 e dall'art.48 della legge 5 Agosto 1977 n.457, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici o solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;

Art.7 Bis

Opere non soggette ad autorizzazione

Non è richiesta l'autorizzazione per eseguire i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- b) demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti, intonaci interni e loro coloriture che non comportino variazione alcuna alle disposizioni e destinazioni dei locali;
- c) rifacimento e sostituzione infissi interni ed esterni e per questi ultimi purché resti invariato l'aspetto architettonico;
- d) spurgo, sostituzione e restauro di doccia, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale telefono, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili all'esterno.

Art.8

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare entro 6 giorni la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti articoli.

Art.9

Domanda di concessione o di autorizzazione edilizia

La domanda di concessione o autorizzazione per eseguire i lavori di cui al precedente art.6, redatta in due copie di cui una in bollo ed una in carta semplice, firmate dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco. La copia in carta semplice verrà restituita al richiedente con la data di presentazione ed il timbro del Comune.

Quando trattasi di lottizzazione di terreni, la domanda dovrà essere firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati e dovrà essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare.

Il progetto dovrà essere redatto da ingegneri o da architetti iscritti ai relativi albi professionali e composto dagli elaborati di cui all'art.10 del presente regolamento.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) il domicilio del proprietario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del Direttore dei Lavori, del Costruttore e dell'Assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza d'ufficio della concessione. Progettista

e Direttore dei Lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica.

Art.10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto ed allegati.

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

- a) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:2000, o estesa per un raggio, tale da rendere esatta l'individuazione dell'opera rispetto all'ambiente circostante ed indicante gli estremi catastali;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, le larghezze stradali adiacenti, le distanze dai confini o dai fabbricati circostanti, lo schema del sistema fognante;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, con l'indicazione dell'andamento del terreno dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore ad 1:100;
- e) i vari nulla-osta, ove necessari, delle Soprintendenze competenti del Genio Civile, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste, dell'A.N.A.S. delle Province, dei Vigili del Fuoco;
- f) certificato di proprietà catastale o atto notarile su copia autentica ove tale proprietà non sia notoriamente riconosciuta dal Comune.

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 tra quote e dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie e disegni che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere e dell'eventuale sistema di depurazione. I disegni e gli allegati al progetto convenientemente piegati dovranno avere le dimensioni di cm.21X29.7. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrarne l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi. Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni concernenti varianti di progetti già approvati. Prima del rilascio della concessione il proprietario dovrà comprovare l'avvenuto versamento delle quote spettanti alla Cassa di Assistenza del progettista delle opere.

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dalla data di presentazione, dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà la apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione edilizia e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.(60gg.)

Art.12

Determinazione del Sindaco sulle domande

il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego contro il quale la parte interessata potrà ricorrere presso il T.A.R. ove lo ritenga opportuno,. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di concessione edilizia, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della concessione edilizia sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Il Sindaco autorizza l'esecuzione dei progetti condizionando, o non, i medesimi all'osservanza di speciali modalità mediante rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

In particolare modo l'autorizzazione sarà condizionata alla dichiarazione che "sarà rispettata la normativa, di cui alla legge 30 Aprile 1976, n.373 e del relativo regolamento di attuazione.

Alla concessione edilizia sarà allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

Art. 13 e 14

VALIDITA', DURATA, DECADENZA? RINNOVO E REVOCA DELLA LICENZA DI COSTRUZIONE (MODIFICATO CON "CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA").

Fatti salvi i casi previsti dall'art.9 della legge 28/1/1977, n.10, per la concessione gratuita e quelli di cui

all'art.7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

- La concessione è sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.
- La concessione è rilasciata al proprietario dell'area o a coloro che, pur non essendo proprietari dell'area, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto sulla concessione stessa.
- In ogni caso le condizioni apposte alle concessioni devono essere accettate dal proprietario del suolo o dell'edificio con atto di impegno unilaterale accettato dal Comune.
- Le concessioni non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque iniziare entro un anno dal rilascio della concessione.
- Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive; ovvero, quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
- Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati il concessionario deve richiedere una nuova concessione.
- Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione degli scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione. (Legge regionale 28 maggio 1978, n.21).
- Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.
- E' ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
- La concessione edilizia decade:
 - 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, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.
 - Quando risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistenti all'atto dell'inizio della costruzione;
 - Quando il titolo della convenzione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella convenzione stessa.

Qualora l'opera risulti eseguita in totale difformità della concessione, il Sindaco procede all'annullamento della stessa ed applica al concessionario le sanzioni amministrative previste dall'art.15 della legge n.10 innanzi citata, salvo i casi contemplati dal disposto dell'undicesimo e del dodicesimo comma dell'articolo stesso.

Art.15

DEROGHE

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia può concedere la concessione edilizia in deroga a norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura ed agli indici volumetrici.

Art.16

RESPONSABILITA'

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

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art.17

Attività soggette ad autorizzazioni.

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

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

Art. 18

LOTTIZZAZIONI

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

Il progetto, che deve essere redatto da ingegneri od 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 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto almeno di 1:1.000 indicante:
 - 1. - la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, sezioni tipo recinzioni, ed illuminazioni, dei lotti e simili;
 - 2. la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) Almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro nel rapporto almeno 1:500;
- f) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica e di illuminazione, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento di massima;
- g) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
 - 1. L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2. I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ai sistemi costruttivi;
 - 3. Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - 4. Le particolari norme tecniche di realizzazione e 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 dei privati, di recinzioni di 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;
- h) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte

del Consiglio Comunale.

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

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art.19

Inizio dei lavori

Il proprietario darà comunicazione della data di inizio lavori, con apposita dichiarazione in carta semplice, in cui compaiono anche le firme del proprietario, del Direttore dei Lavori e dell'impresa appaltante e qualora necessario del progettista e Direttore dei lavori delle opere in C.A.

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 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 alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti, i quali potranno accedere sul cantiere quando lo ritengano più opportuno.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere costantemente tenuta a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata. Inoltre in presenza di strutture in c.a. dovranno essere tenuti sul luogo della costruzione anche i disegni delle strutture vistati dal Genio Civile.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito 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 dell'intestatario della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad

eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 21

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, in carta semplice e firmata dall'impresa che ha eseguito i lavori chiedendo con apposita domanda in bollo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione dell'abitabilità o di agibilità. Alla domanda dovrà essere allegata:

- a) versamento di £.1000, sul conto corrente regionale
- b) certificato di collaudo per le opere in C.A.
- c) certificato di agibilità dei VV.FF. ove occorra
- d) una marca da bollo da £.300

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione 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, delle leggi sanitarie e della concessione edilizia, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il rilascio del certificato di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto dell'avvenuta eliminazione delle così dette "Barriere Architettoniche".

TITOLO II

Disciplina urbanistica

CAPO UNICO

Criteria per la determinazione degli indici e dei parametri.

Art.22

Indici e parametri

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

Art. 23

Definizioni degli indici e dei parametri

1. **INDICE DI FABBRICABILITA'**. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 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 stabiliti, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. - **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.
8. - **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. - **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, compresi eventuali balconi chiusi con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
10. - **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del piano del terrazzo; per gli edifici scoperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Nel caso di tetti molto sporgenti, l'altezza va considerata ad un metro di distanza dalla parte esterna.

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 potrà però superare del 20%, né di due metri la altezza massima consentita.

11. - **VOLUME.** E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati. E' escluso inoltre il volume relativo a locali interrati, purché provvisti di accesso esterno su un solo lato.
12. - **NUMERO DEI PIANI.** Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra,

compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente articolo 34.

13. - 14 - *DISTACCO FRA GLI EDIFICI*. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

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

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. - 16 - *DISTACCO DAI CONFINI*. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

17. - *ACCESSORI*. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. - *LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI*. E' la più lunga delle Proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. - *SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI*. Si intendono per spazi interni

le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ 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 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 di un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.-
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00 e la superficie del pavimento superiore ad $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m.20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.-

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

21. - *DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE*. E' il rapporto (ab/ha) tra il numero di abitanti e la superficie territoriale interessata dall'insediamento.

22. - *DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA*. E' il rapporto ab/ha) fra il numero di abitanti e la superficie fondiaria interessata dall'insediamento.

23. - DISTACCO DAL FILO STRADALE. E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale principale a protezione dei nastri o degli incroci stradali. All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e di impianto urbanistico di ogni singola zona. All'esterno dei centri edificati non deve, comunque, essere inferiore a quella disposta dal D.I. n.1404/1968, al fine di garantire la viabilità, gli adempimenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.5 della legge n.10/1977, e dall'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui, alla legge n.865/1971 la determinazione delle superfici per le opere di urbanizzazione è specificata come appresso indicato.

- Superficie per opere di urbanizzazione primaria:

comprende le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livello di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
- d) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- e) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- g) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- h) reti di impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle lettere a — b — c —.

- Superficie per opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo e relative attrezzature;
- c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- d) centri sociali, civici, attrezzature pubbliche culturali e sanitarie;
- e) mercati di quartiere;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) aree verdi e spazi pubblici attrezzati per la sosta e lo svago di quartiere;

- Volumi tecnici

Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici a servizio dell'edificio (impianto idrico, telefonico, elevatorio, televisivo, di parafulmine di ventilazione) e per le sole parti emergenti dalla linea di gronda dell'edificio: l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento le canne fumarie e di ventilazione, ecc.)

che non possono essere comprese, per esigenze tecnico funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

I volumi tecnici devono essere commisurati in equa proporzione alle caratteristiche e all'entità degli edifici cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme.

T I T O L O I I I
Disciplina della fabbricazione
CAPO I
Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 24

Campionature

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, 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 a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni e 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, 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 del gas, telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di 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;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada ne è priva.

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

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m.12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

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

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

Art.27

Arredo urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonché di ogni materiale costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi

prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre vetrine od altre 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 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 installati o debbano installarsi più antenne radio o televisive, Il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.,

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

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa o con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, 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 monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi 0 CALCHI che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

Norme igieniche

Art.28

Spazi interni agli edifici

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

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

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

Negli spazi interni definiti dall'art.23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art.29

Uso dei distacchi fra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

Art. 30

convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario.

Art. 31

SCALE

Ogni rampa di scale che servano più di una unità immobiliare salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori, dovrà avere una larghezza maggiore o uguale a 100 cm.

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 areate con dispositivi meccanici.

Art.32

FORNI FOCOLAI CAMINI CONDOTTI DI CALORE CANNE FUMARIE

Il nulla-osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la Concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art.21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di 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, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art.33

PIANI INTERRATI

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

Per i locali da adibire ad autorimesse ed/o 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, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

Art.34

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m.3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

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

Art.35

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.2,70.

I piani terreni adibiti a laboratorio , negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,50, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

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

Art. 36

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni od uffici, se l'altezza media utile è di m.2,50 e l'altezza minima non inferiore a m.2,00 e se l'isolamento della copertura è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art.37

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq.0,80.

Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stato prescritto nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m.3,00; l'aumento di tale rapporto ad 1/6 consente di ridurre l'altezza interna da m.3,00 a m.2,70.- Il rapporto tra il pavimento e la superficie delle finestre non è obbligatorio per i disimpegni di lunghezza inferiore a m.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.-

Sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'areazione artificiale dei medesimi.

L'altezza interna utile dei locali adibiti ad abitazione è, di norma, fissata in m.3,00 . E' consentita una riduzione di tale altezza ad un minimo di m.2,70 per gli ambienti abitativi, e a m.2,40 per i vani accessori, in conformità di quanto prescritto dall'art.43 della legge 5/8/78, n.457.

La riduzione predetta non deve comunque comportare aumenti nelle densità abitative consentite dal piano regolatore, nè nelle superfici coperte derivanti dagli indici di utilizzazione delle aree previste nello stesso strumento urbanistico.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.14 per i primi quattro abitanti e mq.10 per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto devono 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. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno, o doccia, lavabo.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq.38 se per due persone.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori di impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori e suono aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Per gli edifici residenziali che comprendono abitazioni fruente di contributo dello Stato occorre assicurare l'osservanza delle norme specifiche stabilite dalle leggi vigenti in materia.

L'altezza minima per le cantine e i garages per una sola vettura stabilita al 5° comma dell'articolo deve essere elevata a ml. 2,30.

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 gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della Falda freatica non

consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica i ricoveri per gli animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicuro, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

Art. 39

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono l'eliminazione, ove possibile, di locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE COPERTE

Art. 40

MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il Sindaco emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 41

DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art.17.- L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

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

Art.43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

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

CAPO V

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 Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, ove regolamentate, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

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

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere

- restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne

- 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 è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso il Comune, e sul quale il Comune stesso avrà piena facoltà di rivalersi qualora le opere non siano eseguite a regola d'arte.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al titolo I capo 3.-

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 perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art . 45

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti sull'obbligo di denuncia alla 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. 46

USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

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

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del Tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità o 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 corrente in fossi e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

CAPO VI
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, Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;
 2. Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del Direttore dei Lavori;
 3. Denominazione dell'Impresa esecutrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
 4. Nome e cognome e qualifica dell'assistente; ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato.
- Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere 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 scavi di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo,

sentito il Tecnico Comunale il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o 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 della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi l'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'esecutore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e 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 possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco 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 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 dei proprietari e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

T I T O L O I V

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRACITORIE

Art. 52

Sanzioni

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

Se la violazione si riferisce all'occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di 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 ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente e penalmente dei danni non eliminabili.

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

in ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli Ordini 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 costruzione 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 giardini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte o di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione.

Art. 54

Disposizioni transitorie

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

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere rivisti, modificati ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico

assentite in base alle precedenti disposizioni.

Art. 54 Bis

Eliminazione delle barriere architettoniche.

Sulla base di quanto contenuto e prescritto dagli artt. 27 e 28 della legge del 30/3/1971 n.118 e dal Regolamento di attuazione della medesima approvato con D.P.R. 27/4/1978, n.384, nonchè dalle leggi regionali n.62/74 e n.72/75 art.4, per tutti gli edifici e, in particolare, per quelli pubblici o di interesse pubblico, dovranno essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde evitare le cosiddette "BARRIERE ARCHITETTONICHE;".

Pertanto, allo scopo di eliminare al massimo dagli ostacoli nelle progettazioni, in special modo per quanto concerne le attrezzature e gli edifici di uso pubblico, nonchè per tutte le opere di urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di verde attrezzato, parcheggi, ecc..) devono essere evitati i percorsi che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti percorsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle persone anziane e a quelle Handicappate. Sarà indispensabile perciò tenere conto di quanto indicato nella circolare del Ministero LL.PP. n.4809 del 19/6/1968 che precisa le "norme per assicurare l'utilizzazione degli edifici sociali da parte dei minorati fisici per migliorarne la godibilità generale", nonchè nelle circolari regionali n. 3907/LL.PP. e n.5844/Urb. del 15/12/1977.

Questa sezione è dell'avviso inoltre che venga prescritto, come allegato, al regolamento in esame il seguente elenco delle principali norme, leggi e disposizioni - anche se non specificatamente indicate e richiamate nei vari articoli del regolamento medesimo - in quanto attengono ogni attività che comporta la trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale e, pertanto, tendono a perseguire la corretta ed ordinata utilizzazione del medesimo.

Art. 55

Validità del Regolamento

Il presente Regolamento sostituisce ed annulla tutti i precedenti.