

COMUNE DI FONNI

REGOLAMENTO

EDILIZIO

C A P O I^o
DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 -

Contenuti del regolamento edilizio

Il regolamento edilizio disciplina tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e le opere di costruzione, demolizione e recupero del patrimonio edilizio nell'ambito del territorio comunale.

Esso è integrato dalle norme prescritte dagli strumenti urbanistici generali e di attuazione.

- ART. 2 -

Richiami 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 specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

C A P O II^o
COMMISSIONE EDILIZIA

- ART. 3 -

Composizione della Commissione Edilizia

La Comissione Edilizia è così composta:

a) - membri di diritto:

- 1) Il Sindaco o suo delegato, con funzioni di presidente;
- 2) Il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in mancanza, un geometra dell'U.T.C. designato dalla Giunta Municipale;
- 3) Il comandante del Corpo provinciale dei VV.FF., o suo delegato;

- 4) L'Assessore all'Urbanistica;
- b)- membri elettivi:
 - 1) Due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale;
 - 2) N. 3 esperti, con titolo professionale di ingegnere, architetto, geometra, dottore agronomo o perito agrario, in materia edilizia e urbanistica, eletti dal Consiglio Comunale.

Esercita la funzione di segretario della comissione il tecnico comunale nominato dalla Giunta.

I membri elettivi, che durano in carica quanto il consiglio che li ha eletti, sono considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Le giustificazioni devono essere formulate per iscritto.

Il membro elettivo che per qualsiasi ragione cessi dall'incarico prima del periodo suddetto, è sostituito con la stessa procedura da altro membro che permane in carica fino alla scadenza del mandato del commissario sostituito.

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

- ART. 4 -

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti e le questioni di interesse edilizio ed urbanistico dei quali giudica, previo esame da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale che esprime per iscritto il proprio parere, la rispondenza al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge e ad altri regolamenti.

In particolare la commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessioni di edificare di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui agli artt. 7 e 19;
- d) in via preliminare su progetti di massima riguardanti opere

- di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
 - f) su ogni opera intorno alla quale il Sindaco giudichi conveniente consultarla.

Il voto della commissione edilizia è consultivo e non pregiudica il rilascio della concessione di edificare da parte del Sindaco.

- ART. 5 -

Funzionamento della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il presidente lo ritenga necessario.

Le riunioni sono valide quando intervengano almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti.

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

I componenti la commissione non possono presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da loro stessi elaborati, o in cui siano in qualsiasi misura interessati, se non espressamente invitati a fornire chiarimenti; essi non possono comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata a verbale.

La commissione ha facoltà di interpellare durante le riunioni, ma non al momento della decisione, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

Il segretario provvede a trascrivere in breve il parere espresso dalla commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "**"Esaminato dalla commissione edilizia"**", completata dalla data e dal visto dei commissari e del presidente.

C A P O III^o
CONCESSIONE DI EDIFICARE

- ART. 6 -

Opere soggette a concessione di edificare

L'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazioni

urbanistiche o edilizie nel territorio comunale, escluse quelle di cui ai successivi artt. 7 e 19, è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della legge 28.1.1977, n. 10, e partecipa agli oneri ad essa relativi secondo quanto disposto ai successivi artt. 16, 17 e 18.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione devono essere presentate insieme alla domanda di cui al comma precedente.

Le modalità di esecuzione e le garanzie per la realizzazione diretta di tutte o in parte delle urbanizzazioni mancanti, verranno predeterminate dal Consiglio Comunale con delibera normativa.

Qualora l'opera sia inclusa in un piano di lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione è subordinata all'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art. 20.

- ART. 7 -

Opere non soggette a concessione di edificare

Non sono soggette a concessione di edificare le seguenti opere per l'esecuzione delle quali si deve richiedere autorizzazione al Sindaco:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo ai cui agli artt. 31 e 48, legge 5.8.1978 n. 457 e art. 7 della legge n. 94 del 25.3.1982;
- b) Collocamento, rimozione e modifica di vetrine, insegne, tavole, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue, pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;
- c) Collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- d) Opere realizzate dalle Amministrazioni dello Stato ai sensi degli artt. 29 e 31 (secondo comma), della legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni.

- ART. 8 -

Lavori eseguibili d'urgenza

Il Sindaco ha la facoltà di autorizzare la esecuzione di lavori per la realizzazione di opere di assoluta urgenza ed indifferibili per evitare imminenti pericoli o danni, sulla

base di richiesta scritta del proprietario da presentarsi entro le 24 ore.

- ART. 9 -

Domanda di concessione di edificare

La domanda di concessione di edificare di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) L'impegno ad osservare le leggi in materia urbanistica ed edilizia, le norme del presente regolamento e gli strumenti urbanistici vigenti;
- b) L'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- 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 inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d) La documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, devono essere iscritti ai relativi ordini professionali.

- ART. 10 -

Documentazione a corredo delle domande.

Progetto e allegati

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in tre copie:

- a) Corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;
- b) Planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1.000, anch'essa rilasciata dal Comune su richiesta dell'interessato e estesa per un raggio di almeno metri 40 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate, la larghezza

- delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive o passive;
- c) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente i lavori ed alle quote stradali;
 - d) I prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di metri 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala 1:100 o 1:200;
 - e) L'eventuale progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatto in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
 - f) La documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè quotati 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 fanno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione ha la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

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

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati vanno 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, devono 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.

L'Amministrazione comunale rilascia al presentatore una ricevuta intestata al proprietario dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

- ART. 11 -

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro trenta giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine possono essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporta l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data ha inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

- ART. 12 -

Rilascio della concessione

Il Sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato e motivando l'eventuale diniego, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda di concessione o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti. Per i progetti approvati il Sindaco autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della commissione edilizia deve essere motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione di edificare, nella concessione stessa deve essere annotato il parere

difforme della commissione edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle Autorità competenti per territorio e per materia; deve essere inoltre pubblicata presso gli uffici comunali secondo le disposizioni vigenti.

Un progetto respinto può essere ripresentato, previa ulteriore istanza rivolta al Sindaco, solo nel caso di varianti o motivazioni che giustifichino un nuovo esame.

- ART. 12/bis -

Impegnativa di osservanza della destinazione d'uso

Prima del rilascio della concessione va presentata una impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente si impegna a rispettare la destinazione d'uso prescritta dal piano e prevista dal progetto.

Tale impegnativa deve essere registrata a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Autorità comunale prima del rilascio della licenza di utilizzazione.

Il rispetto della destinazione d'uso deve essere imposto contrattualmente ai locatori ed agli altri eventuali aventi causa.

Qualora il piano lo consenta, il proprietario dell'immobile potrà chiedere successivamente all'Autorità comunale l'autorizzazione a modificare la destinazione d'uso a suo tempo autorizzata, pagando, se del caso, il contributo di concessione dovuto per la nuova destinazione ed adeguando a sue spese l'impegnativa in questione.

- ART. 12/ter -

Impegnativa di osservanza dei vincoli del piano

Prima del rilascio della concessione va presentata una impegnativa in cui, parafrasando il presente articolo e richiamandone l'integrale osservanza, il richiedente vincoli l'area occorrente per realizzare il volume edilizio (o la superficie lorda di piano) di cui chiede la concessione e si obblighi al rispetto di tutti i vincoli previsti dal piano per l'area edificanda.

L'impegnativa di cui al precedente comma deve essere registrata a cura e spese del richiedente e notificata in copia all'Autorità comunale prima del rilascio della licenza

di utilizzazione. Ove il richiedente non provveda nei termini indicati, l'Autorità comunale potrà surrogarglisi con facoltà di rivalsa; a tal fine il richiedente deve essere obbligato al rimborso da una apposita clausola dell'impegnativa. La suddetta procedura si applica per qualunque variante, richiesta ed autorizzata, al progetto primitivo.

Ove successive varianti al piano contenessero, per l'area in oggetto, previsioni più favorevoli di quelle trascritte, l'impegnativa può essere variata a richiesta dell'interessato ed a sue spese, in modo da adeguare i precedenti impegni alla nuova più favorevole previsione regolamentare.

- ART. 13 -

Validità della concessione

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune.

- ART. 14 -

Durata, decadenza e proroga della concessione

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine di inizio dei lavori è stabilito in 365 giorni dalla data della concessione.

L'inizio dei lavori è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato sia all'incidenza delle opere di urbanizzazione (art. 16), sia al costo di costruzione (art. 17) salvo i casi previsti al successivo articolo 18.

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti la concessione si intende decaduta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre anni dall'inizio dei lavori. Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative all'ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

Qualora i lavori non siano ultimati nei termini stabiliti il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. Tale nuova concessione deve concernere la parte non ultimata e per essa va corrisposto un ulteriore contributo la cui entità è stabilita dall'Amministrazione Comunale.

Il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui al successivo articolo 23.

- ART. 15 -

Responsabilità

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

- ART. 16 -

Contributo commisurato alla incidenza
delle spese di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione - deliberato dal Consiglio Comunale - deve essere versato secondo le modalità stabilite dal Consiglio Comunale medesimo nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 17 della Legge Regionale Sarda 28.4.1978, n. 30.

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora il richiedente si obblighi ad eseguire le opere di cui sopra e offra le opportune garanzie stabilite dall'Amministrazione Comunale.

- ART. 17 -

Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione - deliberato dal Consiglio Comunale - è determinato all'atto del rilascio della concessione e versato secondo i modi e le garanzie stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

La corresponsione di tale contributo deve comunque avvenire entro sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori.

- ART. 18 -

Concessione totalmente o parzialmente gratuita

Il contributo per la concessione di cui ai precedenti articoli 16 e 17 non è dovuto:

- a) Per le opere da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'art. 12, Legge 9.5.1975, n. 153;
- b) Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20% di edifici unifamiliari;
- c) Per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonchè per le opere di urbanizzazione eseguite anche da privati in attuazione degli strumenti urbanistici
- d) Per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.

Il contributo per la concessione è commisurato alla sola incidenza delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 16:

- a) Per gli interventi di edilizia abitativa qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 8, Legge 28.1.1977, n. 10;
- b) Per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento delle destinazioni d'uso, qualora il concessionario si impegni, a mezzo di convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo di cui all'art. 8, Legge 28.1.1977, n. 10;

- c) Per le opere da realizzarsi su beni demaniali o patrimoniali dello Stato.

C A P O IV°
AUTORIZZAZIONI

- ART. 19 -

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla-osta delle competenti autorità;
- 2) I cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) I depositi su aree scoperte;
- 4) Le occupazioni di suolo pubblico;
- 5) Le opere di cui al precedente art. 7.

- ART. 20 -

Lottizzazioni

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

Il progetto, redatto da tecnici iscritti ai relativi albi professionali che abbiano titolo a redigerlo, 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) Mappa della zona in scala non inferiore a 1:5.000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- c) Planimetria dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:1.000 indicante le proprietà confinanti, l'altimetria generale con equidistanza di un metro, le quote del terreno e dei fabbricati esistenti, le alberature, i manufatti, gli

impianti particolari quali linee elettriche, gasdotti, acquedotti, canali, ecc., e tutti i dati atti a rappresentare compiutamente lo stato di fatto della zona;

- d) Pianimetria generale dell'intero territorio interessato dall'insediamento in scala non inferiore a 1:1.000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ad attrezzature, verde e parcheggi pubblici;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con l'indicazione delle loro destinazioni d'uso e delle rispettive altezze;
- e) Almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, in scala non inferiore a 1:500;
- f) Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali in scala non inferiore a 1:500;
- g) Pianimetria generale in scala non inferiore a 1:1.000 indicante gli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione e il loro dimensionamento;
- h) Una relazione generale dettagliata che illustri 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 e ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finitura esterna e alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edili, 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, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

le norme di cui sopra costituiscono prescrizioni inderogabili per i vari tipi di intervento;

- i) Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra Comune e proprietari, e della quale fanno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

Previo parere della commissione edilizia, il Consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione con le modifiche che eventualmente fossero ritenute necessarie. La richiesta di nulla-osta regionale viene formulata d'ufficio dal Sindaco. Ottenuto il suddetto nulla-osta il Consiglio Comunale approva il testo della convenzione proposta dai privati interessati, eventualmente modificato in modo da tener conto delle proposte avanzate nella redazione dell'ufficio tecnico comunale o formulate dalla commissione edilizia, delle variazioni apportate in precedenza dal Consiglio Comunale stesso, delle prescrizioni contenute nel nulla-osta regionale, e autorizza il Sindaco a sottoscriverla.

Alla stipula della convenzione segue la sua trascrizione a cura dei proprietari nei pubblici registri immobiliari e il rilascio dell'autorizzazione del Sindaco a lottizzare.

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

C A P O V° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- ART. 21 -

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni devono attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici indicati dal tecnico comunale, entro trenta giorni dalla data della richiesta e prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale redatto in doppio esemplare e firmato, ciascuno, dalle due parti. In tale verbale deve risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

- ART. 22 -

Controllo della esecuzione dei lavori
e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori 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 ai quali è stata rilasciata la concessione, è controllata dal Sindaco a mezzi di agenti da lui delegati.

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

Nella eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il concessionario deve darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco che, sentito il tecnico comunale, dispone i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti devono essere attuati a cura e spese dell'interessato della concessione.

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

- ART. 23 -

Ultimazione dei lavori. Dichiarazione
di abitabilità o di agibilità

Il concessionario deve provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità e allegando i seguenti documenti prescritti dalle leggi vigenti:

- a) Certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori;
- b) Certificato di collaudo statico per le opere in conglomerato cementizio, normale o precompresso o in struttura metallica;
- c) Eventuale nulla-osta degli Enti od Organi competenti ai sensi di legge.

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data delle domande e ne dà comunicazione scritta al concessionario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme edilizie, igieniche e di sicurezza, con particolare riguardo a quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

- ART. 24 -

Occupazione temporanea o permanente di spazio, 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, sentito l'ufficio tecnico comunale e dietro pagamento della relativa tassa, quando la occupazione stessa non sia contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, può anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere, sempre che lo consentano le costruzioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità. Previo parere della commissione edilizia comunale può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con aggetti e sporgenze di cui all'art. 37.

E' vietato eseguire scavi o rompere il manto di strade pubbliche o aperte al pubblico transito senza specifica autorizzazione del Sindaco indicante le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa, nonché al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria comunale sul quale il Comune ha piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco può, sentita la commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc; oltre che con chioschi il cui

progetto deve rispettare le norme di cui al Capo III°.

In tal caso il concessionario, 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 o reso pericoloso il pubblico transito.

- ART. 25 -

Uso di scarichi e di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione di edificare.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati secondo le indicazioni del tecnico comunale e comunque in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che provochino 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 nonchè deviare, impedire o intralciare il corso normale di questi ultimi.

- ART. 26 -

Segnalazione 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 e, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) Nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 4) Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 5) Numero e data della concessione di edificare.

- ART. 27 -

Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi

sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperta di materiali di interesse storico-artistico o archeologico, il concessionario, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti inoltre a segnalare immediatamente al Sindaco i rinvenimenti di presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori.

Le persone di cui sopra sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenga opportuno disporre a seguito di tali scoperte e in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità;

C A P O VI°

INDICI, CRITERI DI MISURA, CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

- ART. 28 -

Definizione e criteri di misura degli elementi urbanistici ed edilizi

I seguenti indici e rapporti parametrici regolano, con riferimento alle norme di attuazione ai tipi edilizi dello strumento urbanistico, l'attività edificatoria e l'utilizzazione delle aree.

- 1) Densità territoriale (Dt - ab/ha): si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero territorio interessato dalle zone omogenee.
- 2) Indice di fabbricabilità territoriale (It - mc/mq): si intende il rapporto tra il volume edificabile, come definito al seguente punto 9), e la superficie dell'intero territorio interessato dalla zone omogenee.
- 3) Indice di fabbricabilità fondiaria (If - mc/mq): si intende il rapporto tra il volume edificabile, come definito al seguente punto 9), e la superficie fondiaria. Per superficie fondiaria si intende l'area oggetto dell'intervento con esclusione delle sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, e di ogni altro spazio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico.
- 4) Superficie minima di lotto: corrisponde alla superficie fondiaria di cui al precedente punto 3).

- 5) Indice di apertura: si intende il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto, considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie copribile la proiezione a terra della superficie londa del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti e sporgenze di cui all'art. 37.
- 6) Indice di piantumazione: si intende il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.
- 7) Aree pubbliche: si intendono le superfici da destinare ad attrezzature, verde e parcheggi pubblici in sede di P.R.G. ed in sede definizione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 8) Standard volumetrico (mc/ab): si intende la dotazione complessiva di volume edificabile per abitante insediato.
- 9) Volume edificabile: si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati e dei volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio e il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, o il piano definitivo di sistemazione del terreno, sempre che la copertura del fabbricato sia piano o il tetto abbia una pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale al di sopra dell'ultimo solaio. I vani seminterrati non partecipano al computo del volume solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garages e simili. Qualora detti locali siano invece adibiti ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna o dal piano definitivo di sistemazione del terreno.
- 10) Altezza degli edifici: 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. L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie in pianta sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di lato.

L'altezza di una parete è la distanza misurata dal piano di campagna naturale, o dal piano definitivo di sistemazione del terreno, alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura e, in mancanza, dal piano medesimo del terrazzo; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non sono orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari, triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo tra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

- 11) Numero di piani: si intende il numero di piani fuori terra compresi gli eventuali piani in ritiro e piani seminterrati qualora siano abitabili o comunque rientrino nelle categorie di volumi inclusi nel computo della cubatura di cui al precedente punto 9).
- 12) Distacco tra gli edifici: è la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza ed è fissato un minimo assoluto.
- 13) Distacco dai confini: è la distanza minima tra la proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea del confine di proprietà.
- 14) Distanza dall'asse stradale: è la distanza minima tra la proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti e sporgenze di cui all'art. 37, e l'asse stradale.
- 15) Distanza dal ciglio stradale: è la distanza minima tra la proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti e sporgenze di cui all'art. 37, ed il ciglio stradale. Per ciglio stradale si intende il limite della sede viaria con esclusione del marciapiede.
- 16) Spazi interni agli edifici: si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.
 - a) Ampio cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un

- minimo assoluto di mt. 25.
- b) Cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 8 e la superficie del pavimento superiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.
- c) Patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore all'altezza maggiore delle pareti circostanti, altezza che non può superare i mt. 7.
- d) Chiostrina: si intende uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, pareti la cui altezza non può superare i mt. 20, e con una normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.

- ART. 29 -

Categorie di intervento edilizio

1) Interventi di nuova edificazione.

Sono finalizzati alla realizzazione di nuove costruzioni su aree inedificate o su aree edificabili a seguito di demolizioni. Concessione edilizia.

2) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

a) Interventi di manutenzione ordinaria: riguardano lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne ed esterne (queste ultime conservando le caratteristiche esistenti), di parti di strutture, murature non portanti e coperture, mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, spostamento di pareti mobili, manutenzione del verde esistente.

Esecuzione delle opere sotto la personale responsabilità del proprietario, fatta salva la facoltà del Comune di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo.

b) Interventi di manutenzione straordinaria: riguardano lavori di rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali, di allestimento o integrazione dei servizi igienici e tecnologici, di parziale modifica dell'assetto distributivo, purchè le domande presentate negli ultimi cinque anni per la stessa unità edilizia non costituiscano un insieme sistematico di opere che determinino un organismo edilizio diverso dal precedente o mutato tipologicamente, e purchè non si causi

l'allontanamento permanente dei conduttori.

Autorizzazione amministrativa. Decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, le opere sono autorizzate, fatta salva la facoltà del Comune di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo, e previa comunicazione al Sindaco.

- c) Interventi di restauro: sono destinati a conservare l'organismo edilizio mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, in modo da recuperarne l'uso anche con mutata destinazione purchè non si alterino forma e distribuzione, e inoltre recuperando e ricomponendo reperti e spazi significativi, ambienti e complessi da tutelare, ivi compresi quelli di matrice industriale.

Autorizzazione se recupero abitativo. In casi diversi, concessione edilizia. Se l'autorizzazione intende essere conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, previa comunicazione al Sindaco.

- d) Interventi di risanamento conservativo: sono interventi che, eccedendo la manutenzione straordinaria, sono volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, mediante l'eliminazione delle aggiunte, senza incremento di volume o di superficie londa di pavimento e senza alterazioni di forma e distribuzione.

Autorizzazione se recupero abitativo. In casi diversi, concessione edilizia. Se l'autorizzazione intende essere conseguita mediante il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori decorsi 90 giorni dalla presentazione della domanda, previa comunicazione al Sindaco.

- e) Interventi di ristrutturazione edilizia: sono volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che determinano un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ripristinando o sostituendo elementi costitutivi, inserendo nuovi elementi trasformando la tipologia, purchè non si determini incremento di volume o di superficie londa di pavimento. Eventuali incrementi sono da considerarsi nuove costruzioni.

Concessione edilizia.

f) Interventi di variante della destinazione d'uso: sono volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a mutare destinazione d'uso in una unità edilizia o in singole unità immobiliarie, in unità immobiliarie residenziali, in oltre un terzo della loro superficie.
Concessione edilizia.

g) Interventi di ristrutturazione urbanistica: sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edili anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

C A P O VII^o CARATTERI EDILIZI

- ART. 30 -

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 ed autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa, impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili devono essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, deve essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

- ART. 31 -

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, 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 metri uno rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e se l'altezza utile interna non è inferiore a mt. 2,55, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui al precedente art. 30.

- ART. 32 -

Piani terreni

I piani terreni adibiti ad abitazione o uffici e privi di sottostante piano seminterrato, devono essere rialzati di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento adeguatamente isolato da infiltrazioni di umidità; la loro altezza utile interna non deve essere inferiore a mt. 2,55.

I piani terreni adibiti a laboratori, negozi o locali di uso collettivo devono avere altezza utile interna non inferiore a mt. 2,55, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse o a deposito motocicli o carrozzine devono avere una altezza utile interna non inferiore a mt. 2,20.

- ART. 33 -

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o ad uffici se l'altezza minima interna non è inferiore a mt. 1,60, quella media non è inferiore a mt. 2,20 e se l'isolamento delle coperture è adeguato a garantire idonee condizioni di confort.

- ART. 34 -

Alloggi e locali abitabili

L'altezza minima interna dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,55, riducibili a mt. 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie

abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti, e a 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.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provvisti di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di mt. 2,55, 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.

Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento. La temperatura di progetto dell'area interna deve essere compresa tra i 18° C ed i 20° C, deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi le superfici interne delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli devono 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 deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultanti e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e, quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata

sui fornelli.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria e dotata di 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, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

- ART. 35 -

Scale, ringhiere, parapetti

Ogni rampa deve avere una larghezza utile non inferiore a mt. 1,00 nel caso di nuove costruzioni, e a mt. 0,90 nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

I pianerottoli devono avere una larghezza utile pari a quella delle rampe incrementata di cm. 10.

I vani scala possono essere interni all'edificio, senza aereazione diretta all'esterno, purchè nel ripetto delle norme vigenti in materia di prevenzione agli incendi. Per gli edifici pubblici o a destinazione speciale si applicano le disposizioni vigenti in materia.

Le ringhiere e i parapetti devono avere un'altezza minima di mt. 1 e le eventuali forature non possono avere dimensioni superiore a cm. 12.

- ART. 36 -

Cortili, patii, chiostrine

Negli spazi interni definiti dall'art. 28 (punto 16 a-c) 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. 28 (punto 16 b) come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Nei cortili sono consentite costruzioni parziali, ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. La realizzazione di parcheggio coperto o

autorimessa in cortile è subordinata al nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentite recinzioni in zone del cortile se non completamente traforate o translucide, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 28 (punto 16 d) come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. In tutti i suddetti spazi interni, salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici devono essere regolarmente pavimentate e dotate di opportune pendenze e fognoli sifonati che assicurino lo smaltimento delle acque.

- ART. 37 -

Aggetti e sporgenze

Sulle pareti fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:

- Aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,20 dal piano del marciapiede e superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- Pòrte e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano del marciapiede.

Sono ammessi balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private.

L'aggetto in ogni suo punto non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano del marciapiede, o a mt. 4,20 dal piano stradale se non esiste marciapiede la larghezza almeno uguale a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. I balconi in aggetto e le pensiline su strade e luoghi pubblici o privati non devono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/8 della larghezza dello spazio antistante, e comunque con larghezza non superiore a metri lineari 1,20.

I balconi prospicienti i distacchi tra gli edifici non devono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/5 della distanza dal confine.

I balconi totalmente o parzialmente chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su strade o spazi pubblici di larghezza non

inferiore a mt. 8, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

La distanza minima dei balconi chiusi dal confine laterale più vicino (misurata sulla proiezione a terra), non può essere inferiore a mt. 4. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine di cui all'art. 28 (punto 13), vengono misurate dal filo esterno del corpo aggettante.

I balconi in aggetto e le pensiline non hanno limiti di sporgenza quando la loro proiezione a terra ricade interamente su proprietà privata.

!

- ART. 38 -

Edificazione dei distacchi

E' consentita l'edificazione del distacco dai confini di proprietà o dal ciglio stradale nel caso in cui il manufatto da realizzare risulti completamente interrato rispetto alla situazione del terreno precedente l'intervento.

Qualora l'edificazione del distacco venga effettuata ad una quota superiore al piano stradale, la parte edificata in eccedenza rispetto allo spiccato del fabbricato deve in ogni caso apparire, sul fronte della strada, interrata o con muratura priva di aperture dirette e deve rispettare la distanza minima dal ciglio o dall'asse stradale prescritta per il fabbricato.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità va constatata l'ottemperanza alla prescrizione suddetta e l'adozione di tutte le misure atte a garantire l'isolamento dalle infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.

- ART. 39 -

Spazi per parcheggi

All'interno delle nuove costruzioni, o nelle aree di loro pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi, chiusi aperti, in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di volumetria.

- ART. 40 -

Portici

I portici ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico transito devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. La manutenzione generale e gli oneri derivanti dalla fornitura di elettricità per l'impianto di illuminazione sono a carico del Comune.

Le aree dei portici e dei passaggi coperti rimangono di proprietà privata essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

- ART. 41 -

Indicazioni toponomastiche e numeri civici

L'installazione su fabbricati o manufatti privati e la relativa manutenzione di targhe indicanti la denominazione di vie e piazze è fatta a cura e spese del Comune, mentre sui proprietari interessati grava l'obbligo di non diminuire o impedirne la visibilità.

Tutti gli accessi ai fabbricati devono essere muniti di numero civico assegnato, posto in opera e mantenuto in efficienza a cura e spese del Comune.

C A P O VIII^o
SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI
EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI

- ART. 42 -

Aspetto e manutenzione degli edifici

Sulle pareti esterne degli edifici è vietato sistemare in vista tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, salvo particolari soluzioni che ne prevedano un armonico inserimento nelle facciate stesse. Le condutture elettriche e telefoniche devono essere alloggiate in appositi incassi che consentano una idonea soluzione progettuale.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere tutte le parti dell'edificio in stato di buona conservazione e di eseguire i necessari lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e

ritinteggiatura delle facciate e delle recinzioni.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre l'esecuzione dei suddetti lavori di manutenzione, ne stabilisce le modalità e i termini di inizio e di ultimazione, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- ART. 43 -

Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni

Tutte le aree destinate all'edificazione e non ancora utilizzate, nonché quelle libere di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere sistematiche e mantenute in modo tale da assicurare il decoro urbano, l'igiene e la sicurezza pubblica.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiale avvenuti sui loro terreni anche senza il loro consenso.

La manutenzione delle aree destinate a strade, marciapiedi, piazze o spazi di uso pubblico è a carico dei rispettivi proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

Il Sindaco ha la facoltà di imporre la manutenzione di tali aree, la rimozione dei materiali e di quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pericolo per la pubblica incolumità, nonché la recinzione dei terreni inutilizzati che risultassero pericolosi o indecorosi.

Ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui al commi precedenti, il Sindaco ne stabilisce le modalità e i termini di inizio e di ultimazione, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

C A P O IX^o

NORME IGIENICHE

- ART. 44 -

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare, devono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque

luride ove la fognatura non esista, oppure non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione o di difficoltà di smaltimento. Non sono ammessi sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale e costruiti in loco.

- ART. 45 -

Fumi, polveri, esalazioni

Il Sindaco, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni relativi alla presenza di fumi, polveri, esalazioni di varia natura.

Il Sindaco fissa i termini di inizio e di ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- ART. 46 -

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, la dotazione per ogni unità abitativa di un locale igienico secondo le norme di cui al precedente art. 34, nonché la eliminazione delle attività incompatibili con la residenza.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabili, ai sensi delle vigenti leggi, le unità abitative che non raggiungano un livello igienico accettabile.

C A P O X^o
NORME DI SICUREZZA

- ART. 47 -

Prevenzione d'incendio

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili e le centrali termiche devono

rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Il Comando provinciale del VV.FF. è delegato a controllare la applicazione delle norme.

Per le seguenti opere è richiesto il preventivo nulla-osta del Comando stesso ai fini del rilascio della dichiarazione di abitabilità ed agibilità di cui all'art. 23:

- a) Edifici industriali e artigianali;
- b) Edifici commerciali, magazzini e depositi;
- c) Locali, edifici ed impianti pubblici di uso collettivo;
- d) Edifici di abitazione di altezza superiore a mt. 24,00;
- e) Autorimesse, anche private, aventi superficie superiore a mq. 100,00;
- f) Edifici nei quali vi siano montacarichi;
- g) Edifici nei quali vi siano ascensori con corsa superiore a mt. 20,00;
- h) Edifici nei quali l'impianto termico abbia potenzialmente superiore alle 30.000 Kcal/ora;
- i) Edifici a struttura metallica.

- ART. 48 -

Impianti termici e canne fumarie

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, con particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico e a quelle per la sicurezza e salubrità.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, opportunamente coibentate e prolungate di almeno mt. 1 al di sopra del tetto o terrazza. La fuoriuscita dei fumi deve distare almeno mt. 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di impianti di depurazione dei fumi riconosciuti dall'ufficiale sanitario idonei ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

- ART. 49 -

Stabilità e sicurezza delle costruzioni

Per ogni opera devono essere osservate le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, con particolare riguardo alle norme del D.M. 16.6.1976 per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche, nonché alle norme per la sicurezza degli impianti tecnici.

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di curarne la manutenzione, oltre che in ottemperanza alle disposizioni di cui al precedente art. 42, in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci crolli pericolosi per la pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, ha facoltà di imporre l'immediata riparazione o demolizione delle parti pericolanti, stabilisce le modalità e i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

- ART. 50 -

Recinzione ed illuminazione del cantiere

Ogni cantiere deve essere opportunamente recintato secondo il perimetro e l'altezza indicati nella concessione.

Le recinzioni devono essere dotate in ogni angolo di segnali zebrati, nonché di lanterne rosse facilmente visibili a media distanza e mantenute accese a cura del responsabile di cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale; devono avere porte apribili verso l'interno o scorrevoli e munite di serrature che ne assicurino la chiusura durante le ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco può consentire l'esenzione dall'obbligo di 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 tinteggiatura di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

In tutti questi casi, salvo che per i lavori di cui al punto b), devono comunque essere disposte nella via adiacente

idonee segnalazioni luminose o di altro tipo; il primo ponte di servizio non può essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo e deve costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

- ART. 51 -

Attrezzature di cantiere

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio, le incastellature e i mezzi d'opera devono essere installati in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sul suolo pubblico senza preventiva autorizzazione comunale.

In caso di inadempienza alle norme di sicurezza, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, può obbligarne l'immediato rispetto indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione di tutte le attrezzature di cantiere.

Deve altresì, nel termine massimo di un mese dall'occupazione delle opere, restituire alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio fatte salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

- ART. 52 -

Scarico e rimozione dei materiali di cantiere

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

Il trasporto di materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito lungo le strade interne all'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e quando non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile di cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali.

C A P O XI^o
SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

- ART. 53 -

Sanzioni

Per le violazioni alle norme del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi o regolamenti, si applicano le sanzioni previste dalle leggi vigenti in materia di edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad 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 e i materiali, nonche di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo-ante, restando responsabile 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 per il contravventore dell'immediata esecuzione.

- ART. 54 -

Disposizioni transitorie

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse può, sentita la commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, sulla base di progetto per il quale deve essere richiesta ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

- ART. 55 -

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie non ancora intrapprese alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggette alle disposizioni in esso dettate.

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

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente regolamento possono essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico rilasciate in base a precedenti disposizioni.

- ART. 56 -

Poteri di deroga

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente regolamento edilizio, previo nulla osta-regionale

CAPO VIII°

**SISTEMAZIONE E MANUTENZIONE DEGLI
EDIFICI E DEGLI SPAZI ESTERNI**

Art. 42	- Aspetto e manutenzione degli edifici	" 29
Art. 43	- Sistemazione e manutenzione degli spazi esterni	" 30

CAPO IX°

NORME IGIENICHE

Art. 44	- Convogliamento acque luride	" 30
Art. 45	- Fumi, polveri, esalazioni	" 31
Art. 46	- Migliorrie igieniche ai fabbricati esistenti	" 31

CAPO X°

NORME DI MISURA

Art. 47	- Prevenzione d'incendio	" 31
Art. 48	- Impianti termici e canne fumarie	" 32
Art. 49	- Stabilità e sicurezza delle costruzioni	" 33
Art. 50	- Recinzione ed illuminazione del cantiere	" 33
Art. 51	- Attrezzature di cantiere	" 34
Art. 52	- Scarico e rimozione dei materiali di cantiere	" 34

CAPO XI°

SANZIONI E DISPOSIZIONI FINALI

Art. 53	- Sanzioni	" 35
Art. 54	- Disposizioni transitorie	" 35
Art. 55	- Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	" 35
Art. 56	- Poteri di deroga	" 36