

COMUNE DI PETROSINO
SEZIONE URBANISTICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con
Delibera numero 15 del 3.10.1980
esente da vizi il 31.10.1980

Approvato dall'Ass.to Territorio ed Ambiente
con D. A. n° 40/81 del 22.02.1981

Modificato con deliberazione di C.C. n. 48 del 22.09.1999
ed approvato con D.D.R.U. n. 681 del 12.08.2005
(modifiche in neretto corsivo)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Titolo I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

Art.1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia, non solo strutturale ma anche giusto, nell'ambito del territorio formale, di comprese le aree demaniali, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nella cartografia e tabelle costituenti gli strumenti urbanistici vigenti nel comune

Art. 2 - Rchiamo a disposizioni generali di legge

L'art. 871 del codice civile dispone che le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali. Pertanto, per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica e di regime di suoli.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3 - Attribuzioni della commissione edilizia

La commissione edilizia da parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico edilizio riguardante il territorio comunale e demaniale, in applicazione del presente regolamento e delle leggi vigenti in materia;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia da parte del Sindaco di cui al successivo art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette all'autorizzazione di cui al successivo art. 7, limitatamente ai casi in cui l'ufficio tecnico comunale ne ravvisa la necessità;
- d) in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive di natura estetica per l'esecuzione dei lavori;
- f) sulle violazioni edilizie.

Art. 4 – Composizione della commissione edilizia comunale

La commissione edilizia comunale (C.E.C) è nominata dal sindaco, ed è costituita da:

- 1) il sindaco, che la presiede, o un suo delegato;*
- 2) il dirigente dell'ufficio tecnico comunale o dal suo delegato;*
- 3) un medico dirigente del servizio di igiene pubblica locale o un suo delegato;*
- 4) un Ingegnere, libero professionista, scelto dal sindaco su terna di nominativi segnalati dal rispettivo ordine professionale;*
- 5) un Architetto, libero professionista, scelto dal sindaco su terna di nominativi segnalati dal rispettivo ordine professionale;*
- 6) un Geometra, libero professionista, scelto dal sindaco su terna di nominativi segnalati dal rispettivo Collegio provinciale;*
- 7) da un esperto agrario (Perito Agrario o Agronomo);*
- 8) un Geologo, libero professionista, scelto dal sindaco su terna di nominativi segnalati dal rispettivo ordine professionale;*

9) da due esperti in problemi urbanistici;

10) da un avvocato.

La commissione dura in carica quattro anni ed è nominata con determinazione sindacale.

I componenti decadono dalla carica in caso d'assenza ingiustificata per tre sedute consecutive. In tal caso la commissione funzionerà ugualmente in loro assenza, con le norme di cui al successivo art. 5 fino alla sostituzione, che sarà effettuata con apposita determinazione sindacale.

Per le questioni di speciale importanza, il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, persone notoriamente esperte nei problemi da trattare nonché, per i problemi intercomunali, i rappresentanti dei comuni interessati.

Art. 5 – Funzionamento della commissione edilizia

La commissione si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del presidente.

Le sedute sono valide quando è assicurata la presenza di almeno cinque dei componenti.

I pareri sono resi a maggioranza dei voti dei presenti.

I componenti non possono presenziare all'esame e alla discussione di progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non possono comunque assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

CAPO III CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 6 - Opere soggette a concessione edilizia.

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

a) costruzione, ampliamento, riduzione, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati o di prefabbricati; opere di ristrutturazione edilizia, rivolte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In tali interventi vanno compresi il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuove elementi ed impianti;

b) costruzione, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, ricadenti in zona vincolata.

In tal caso, il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'impegno con atto d'obbligo da parte della ditta a demolire le opere oggetto della concessione senza chiedere alcun risarcimento e cioè a semplice richiesta motivata da parte dell'Amministrazione;

c) 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 votazione, spazi di verde attrezzato).

Interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a sostituire una esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale;

d) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi di arte esposti alla visione del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

- e) collocamento o modifica di tende o tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato, se visibili delle vie ed aree pubbliche;
- f) costruzione, modifica e ristrutturazione di monumenti funerari (sarcofaghi e cappelle gentilizie) nell'ambito del cimitero.

Art. 7 - Opere soggette all'autorizzazione del Sindaco.

Per l'esecuzione dei lavori sottoindicati la concessione è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco, sempre che esse non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- a) interventi di manutenzione straordinaria consistente in opere e modifiche necessarie per rinnovare o sostituire parte degli edifici, anche strutturali non considerati essenziali in termini urbanistici;
- b) lavori per integrare e sostituire i servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- c) opere necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle coperture;
- d) lavori per rinnovare, per l'intero o per una parte notevole, le scale, gli argini, i muri di sostegno e di cinta;
- e) lavori di costruzione dei muri di cinta e recinzioni;
- f) lavori di costruzione dei tramezzi interni che non comportino una sostanziale modificazione della distribuzione interna delle unità abitative;
- g) lavori di installazione di targhe murarie per uffici, studi professionali e botteghe artigiane.

Tutte le opere del presente articolo sono autorizzate a condizione che non si abbia alterazione dei volumi delle superfici esistenti e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 7-bis - Lavori eseguibili senza concessione edilizia e senza autorizzazione.

Non va richiesta la concessione edilizia o autorizzazione per l'esecuzione dei seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico e storico:

- a) lavori che non comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- b) di rifacimento di manti stradali;
- c) posa in opera e taglio di alberi;
- d) tinteggiatura, pulitura e riferimento di intonaci interni;
- e) riparazione sostituzione, con similari, di infissi interni, grondaie e pluviali;
- f) costruzione o rifacimento di pavimento interno;
- g) spurgo fognia interna, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;
- h) lavori di riparazione di impianti: illuminazione e di forza motrice, telefoni, riscaldamento, ventilazione, ascensore, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenuti regolamenti specifici, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza.

Possono essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, previa comunicazione all'ufficio tecnico comunale e suo "nulla osta", fermo restando l'obbligo per il proprietario di presentare sollecitamente la domanda con relativi elaborati per l'ottenimento della concessione o della autorizzazione.

Art. 9 - Domanda di concessione edilizia o di autorizzazione.

La domanda di concessione o di autorizzazione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6 e 7, redatta in carta da bollo, ed indirizzata al Sindaco, deve essere firmata dal proprietario

o da chi ne ha titolo, che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta. La qualità di proprietario o dell'avente titolo deve essere documentata.

Nella domanda debbono risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e delle vigenti leggi urbanistiche;
- b) l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore, nonché di denunciare eventuali cambiamenti entro 15 giorni successivi, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali debbono essere iscritti in Albi o collegi professionali della Repubblica.

Art. 10 - Documentazione a corredo della domanda - Progetto e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 9, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati almeno in quadruplica copia:

- a) coreografia stralcio in scala 1:5000 oppure 1:10.000 degli strumenti urbanistici vigenti con l'ubicazione dell'opera progettata riferita a capisaldi certi;
- b) planimetria generale quotata della località, scala 1:1000 oppure 1:2000 estesa per un raggio di almeno mt. 100 e comprendente comunque i capisaldi di riferimento di cui al superiore punto a riportare l'esatta ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le ubicazione e le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto o dei lotti interessati in scala 1:500 oppure 1:250, con l'indicazione dell'opera progettata, dei fabbricati eventualmente esistenti, e della sistemazione delle aree pertinenti e circostanti (ivi compresi gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio), delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- d) tutti i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezione verticali quotate, una nel senso longitudinale e l'altra nel senso trasversale, entrambe in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferite 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; almeno una delle due sezione deve interessare le eventuali scale dell'edificio, il tutto in scala 1:100 o in scala 1:50;

I superiori elaborati debbono essere quotate con misure interne ed esterne. Ciascun vano deve riportare la superficie netta e la destinazione; inoltre deve essere riportata la superficie totale netta di ogni unità immobiliare con le relative pertinenze (balconi, verande, terrazze, androne, garages, cantine, depositi, vano motore ascensore, lavanderia, etc.)

Deve essere computato il volume complessivo dell'edificio progettato riferito al piano stradale o di sistemazione esterna nonché l'eventuale volume interrato sottostante al suddetto piano di riferimento.

Nel caso di ampliamento di edificio esistenti, quanto sopra richiesto deve valere sia per la parte esistente che per la parte in ampliamento. Inoltre debbono essere indicati e calcolati analiticamente i valori della superficie netta e del volume della parte esistente e della parte in ampliamento con la determinazione del rapporto percentuale fra le due parti.

Inoltre alla domanda devono essere allegati:

- e) nel caso di insediamenti produttivi o di insediamenti commerciali e direzionali, oltre a tutti gli elaborati richiesti e specificati sopra:
 - il calcolo della superficie coperta delle fabbriche;

- il calcolo della determinazione del rapporto tra la superficie del lotto e della superficie coperta dalle fabbriche;
 - il calcolo del volume delle fabbriche;
 - il preventivo analitico e particolareggiato del costo di costruzione, con la sola esclusione delle macchine per la lavorazione e delle apparecchiature;
- f) nel caso di interventi produttivi nel verde agricolo, oltre agli elaborati richiesti e specificati nei superiori punti, è necessaria la corografia stralcio del piano comprensoriale, che deve comprendere gli insediamenti abitativi previsti dallo strumento urbanistico entro un raggio di metri 500 dalla progettata costruzione.
- g) la planimetria catastale (estratto di mappa) con le indicazioni di tutti i dati catastali, rilasciata o vistata dall'ufficio competente;
- h) il titolo notarile di proprietà o di disponibilità dell'area.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; debbono cioè essere 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 divergenza fra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi a scala maggiore, nonché fotografie, disegni o plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto deve essere inoltre corredato da una relazione tecnica illustrativa con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere; queste ultime con il relativo impianto per il pre trattamento.

I disegni o gli allegati al progetto debbono essere convenientemente piegati, con le dimensioni di cm. 21 x 29,7.

Su ciascun elaborato di progetto firmato dal progettista e dal richiedente deve essere apposta la data, l'intestazione della ditta con l'indicazione del tipo di opera progettata.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati i relativi elaborati debbono riportare sia la parte del fabbricato oggetto di interventi che la parte non interessata dagli interventi stessi ed inoltre debbono essere indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Nel caso di richieste di autorizzazioni per la costruzione di muri di cinta, ove nel lotto da recintare esiste un fabbricato, deve essere riportata la planimetria del fabbricato nonché il titolo con il quale esso fabbricato è stato costruito.

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

Per le costruzioni ricadenti in zone interessate da caverne a cave di tufo, deve essere allegato un certificato redatto da un tecnico abilitato in materia, attestante che l'aria su cui deve sorgere l'edificio sia idonea a sopportare i carichi unitari che si verranno a determinare a seguito della costruzione.

Nelle piante di progetto debbono essere indicate le destinazioni di tutti gli ambienti, mentre nelle sezioni debbono risultare le altezze libere dei singoli piani, quelle delle finestre e l'altezza complessiva della gronda dal piano stradale o dal marciapiede.

Nel caso di fabbricati eventi diverse altezze complessive, queste debbono essere tutte riportate con le loro misure.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessioni o autorizzazioni concernenti varianti di progetti già approvati.

Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti.

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti.

Entro tale termine debbono essere richiesti in unica soluzione eventuale elaborati o documenti insufficienti o mancanti fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti, il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai monumenti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa, comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione a costruzione o di autorizzazione.

Da tale nuova data ha inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 12 - Rilascio di concessione edilizia o autorizzazione

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati nel rispetto delle leggi vigenti in materia di urbanistica, autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione su appositi moduli bollati.

Inoltre su ciascuna copia degli elaborati di progetto allegati alla concessione, viene apposta la seguente stampigliatura:

<p>COMUNE DI PETROSINO Ufficio Tecnico Elaborato di progetto allegato alla concessione n° _____ del _____ IL SINDACO _____</p>

In nessun caso la concessione o l'autorizzazione può essere condizionata all'esecuzione di opere interessanti le caratteristiche strutturali e funzionali dell'edificio.

Il rilascio della concessione edilizia o dell'autorizzazione è subordinato all'autorizzazione dell'ufficio del Genio Civile competente per territorio ai sensi della legge sismica vigente in materia.

La concessione deve essere rilasciata entro 60 giorni dalla data di presentazione dell'istanza.

In ogni caso l'inizio dei lavori, che deve essere comunicato all'amministrazione con raccomandata, è sempre subordinato al rilascio dell'autorizzazione del Genio Civile, nonché negli edifici dove è previsto il riscaldamento all'effettuazione del deposito, al competente ufficio comunale, di una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza alla legge 30.04.1976, n. 373 art. 17 e dal suo regolamento di esecuzione.

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 edilizia, nella concessione stessa deve essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

La concessione edilizia deve essere pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque può prenderne visione presso gli uffici comunali. A richiesta possono essere fornite copie degli atti della concessione ponendo a carico del richiedente le spese per la riproduzione.

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

Art. 13 - Intestazione della concessione edilizia o dell'autorizzazione

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

La concessione edilizia o l'autorizzazione è rilasciata al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla. Essa è trasferibile, fatti salvi i casi di decadenza e le sanzioni previste dalla legge.

In caso di trasferimento dell'immobile l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa debbono chiedere la variazione dell'intestazione al comune che provvederà a volturare la concessione o l'autorizzazione, previa presentazione dei relativi titoli di proprietà o disponibilità.

Art. 14 - Validità, durata, decadenza, annullamento, rinnovo e revoca della concessione edilizia o dell'autorizzazione.

La concessione edilizia o l'autorizzazione si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere cui si riferisce risultano non iniziate.

Qualora entro il termine di un anno dal rilascio della concessione o autorizzazione i lavori non siano stati iniziati, il concessionario o il titolare dell'autorizzazione deve richiedere una nuova concessione o d'una nuova autorizzazione.

La concessione edilizia o l'autorizzazione decade inoltre:

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini la prescritta comunicazione al comune;
- 2) quando la concessione stessa o l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori oggetto della concessione o dell'autorizzazione;
- 3) quando il titolare della concessione o dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione o autorizzazione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione o autorizzazione;
- 4) quando, trascorso un anno dal rilascio della concessione o autorizzazione, l'inizio dei lavori sia solo fittizio (vedi Art. 18);
- 5) quando la concessione o l'autorizzazione rilasciata viene ad essere in contrasto con l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di tre anni dall'inizio (vedi art. 20).

La Concessione edilizia o l'autorizzazione deve essere annullata nei casi in cui esistano vizi di legittimità non sanabili.

La concessione edilizia o l'autorizzazione può essere revocata prima dell'inizio dei lavori nei casi in cui sono sopravvenuti motivi di pubblica e forzata incolumità.

Sia per la decadenza che per l'annullamento o per la revoca della concessione edilizia o dell'autorizzazione il Sindaco adotterà i provvedimenti di legge di sua competenza.

Le opere cui si riferisce la concessione o l'autorizzazione debbono essere ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

È ammessa la proroga del termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o del titolare dell'autorizzazione, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Art. 15 - Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa deliberazione del Consiglio comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere la concessione edilizia in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico previo nulla osta dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici, ad eccezione di eventuali opere di pubblico interesse.

Art. 15 - Responsabilità.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori e il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti in urbanistica e ciascun per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di leggi o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia o nell'autorizzazione, nonché, quando è prevista, dalla rispondenza dei lavori eseguiti alla documentazione depositata dal committente a norma dell'art. 17 della legge 30.04.1976, n. 373.

CAPO IV° AUTORIZZAZIONI

Art. 17 - Depositi su aree scoperte e occupazione di suolo pubblico

Sono soggette ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti le occupazioni temporanee di suolo pubblico.

Art. 17bis - Piani di lottizzazione - Convenzione

Art. 17ter - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

CAPO V° ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 18 - Inizio dei lavori.

L'inizio dei lavori deve essere comunicato all'Amministrazione Comunale, con istanza bollata e raccomandata.

Per inizio dei lavori di costruzione di nuovi edifici si deve intendere il getto completo di calcestruzzo per il livellamento del piano di posa delle strutture portanti, previo eventuali lavori di escavazione.

Per tutte le altre opere quale ad es.: demolizioni, ricostruzioni, sopraelevazioni, ecc., si deve intendere, invece, l'inizio effettivo dei lavori previsti negli elaborati di progetto annessi alla concessione o all'autorizzazione rilasciata.

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

In tale verbale deve risultare la quota dell'eventuale fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Art. 19 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati, alle norme dettate dalle leggi vigenti di urbanistica e dal presente regolamento, o a quelle indicate nella concessione edilizia o nell'autorizzazione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali è stato rilasciato il

provvedimento ad eseguire i lavori, è assicurato dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione o autorizzazione e gli elaborati di progetto allegati o loro copia conforme nonché l'autorizzazione e i relativi elaborati rilasciati dal Genio Civile in applicazione della legge sismica, le copie delle raccomandate per l'inizio dei lavori e per la nomina del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice, debbono 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 titolare deve assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

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

I controlli effettuati dai funzionari ed agenti comunali in nessun caso costituiscono collaudo della costruzione, e non liberano l'intestatario della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori e il costruttore dall'eventuale responsabilità di ordine civile e penale connesse con la costruzione medesima.

Art. 20 - Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Per ultimazione dei lavori deve intendersi il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

Pertanto il titolare della concessione edilizia o dell'autorizzazione deve provvedere a presentare al comune la denuncia, in bollo, di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del comune e dell'ufficiale sanitario per rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fissa il giorno e l'ora della visita e ne dà comunicazione scritta al titolare che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata la conformità della costruzione agli elaborati di progetto ed a tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente a quelle del presente regolamento, delle leggi sanitarie e, ove occorra, della legge 30.04.1976 n. 373, nonché alle modalità e condizioni contenute nella concessione o autorizzazione, il Sindaco viste le relazioni del Tecnico comunale e dell'Ufficio sanitario, rilascerà certificato di abitabilità o di agibilità.

Inoltre dato che il territorio comunale rientra in zona dichiarata sismica, prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità da parte del Sindaco, oltre agli adempimenti sopra descritti, deve essere prodotto un certificato di conformità rilasciato dall'ufficio del Genio civile competente per territorio in applicazione delle norme della legge sismica delle leggi sulle opere in cemento armato.

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ALLINEAMENTI, ARRETRAMENTI ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 21 - Allineamenti ed arretramenti.

Nelle zone dell'edilizia esistente, nel centro urbano e nei centri abitati, l'allineamento è, di regola, lungo il ciglio della sede stradale ed in ogni caso lungo la linea dei fabbricati esistenti.

In dette zone l'arretramento può essere consentito nei seguenti casi:

a) progettazione organica di interi isolati;

b) costruzione di edifici destinati ad attività economiche commerciali e di pubblico interesse in genere (cinema, banche, scuole, magazzini, autorimesse ecc.) per i quali sia opportuno prevedere degli spazi liberi antistanti.

Gli edifici costruiti in arretramento debbono avere di regola la facciata parallela alla sede stradale.

La pavimentazione dello spazio antistante il fabbricato edificato in arretramento, deve essere opportunamente rifinito a cura e spese della ditta proprietaria.

Art. 22 - Campionatura.

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.

Art. 23 - Aspetto e manutenzione degli edifici.

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

Nelle nuove costruzioni e nelle modificazioni 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.) debbono essere realizzate con materiali e cura dei dettagli, tale 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 canalizzazione 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 debbono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire un'idonea soluzione architettonica.

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

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

Quando i prospetti di un fabbricato sono indecorosi, 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, e previo rilascio di concessione o autorizzazione, decorso il quale i lavori saranno eseguiti di ufficio.

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

Art. 24 - Aggetti e sporgenze.

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

a) aggetti e sporgenze superiori cm. 5 fino all'altezza di metri 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 15 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane, che si aprono verso l'esterno ad una altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede e a metri 2,50 se la strada né è priva.

Solo in caso di sede stradale fornita di marciapiedi, sono ammesse pensiline in corrispondenza dei vani di accesso agli androni degli edifici condominiali con uno sporto non superiore alla larghezza del marciapiede e con uno l'intradosso non inferiore a metri 2,80.

I balconi e gli sbalzi in genere, escluso quanto previsto nei precedenti punti a) e b), possono essere realizzati ad altezza non inferiore a metri 3,80 misurati dal piano di marciapiede o stradale all'intradosso, s e aggettanti su spazio pubblico, e ad altezza anche inferiore se aggettanti su spazio privato.

Le sporgenze dei balconi e delle opere a sbalzo debbono essere regolati, nel massimo aggetto, nel modo seguente:

a) nelle strade larghe fino a mt. 5 opere in aggetto o a sbalzo non possono superare 1/10 della larghezza della strada;

b) nelle strade di larghezza superiore a mt. 5, l'aggetto o lo sbalzo non può superare 1/8 della larghezza della strada, fino alla sporgenza massima di metri 1,40.

Tale limite è imposto se tali aggetti su spazi pubblici.

I corpi aggettanti totalmente chiusi, o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e cioè in modo che l'aggetto ricada sul proprio suolo.

Art. 25 - Arredo urbano.

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

Gli interessati debbono 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 particolare costruttivo.

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

L'installazione deve 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 altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche resesi necessarie con spese e responsabilità tutte a loro carico.

Ove non ottemperino, il Sindaco può 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 opposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupino interamente la parte della parete all'uopo destinata.

Negli edifici sulla cui copertura siano installate o debbano installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione ad eseguire le opere di cui ai commi precedenti, nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, è rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, e 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 e con osservanza delle condizioni che ritenga opportune caso per caso, la posizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a metri 2,40 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tele o in frangia, che scendano al di sotto di metri 2,40 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'ufficio tecnico, 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 può essere asportato, spostato o comunque modificato, senza la preventiva autorizzazione del comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti dalla sovrintendenza ai monumenti.

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

Art. 26 - Caratteristiche della fabbricazione e norme urbanistiche

Per quanto riguarda la classificazione delle zone del territorio comunale, gli indici edificatori, le norme relative alle lottizzazioni ed ai piani particolareggiati, le altezze, i volumi, i distacchi, gli arretramenti, gli allineamenti, il numero dei piani, e le altre prescrizioni relative alla disciplina della fabbricazione e dell'urbanistica, non previste dal presente regolamento ed in quanto non è in contrasto con lo stesso, si fa espresso rinvio alle norme di attuazione del piano comprensoriale n. 1.

In particolare: si intende per volume costruibile quello complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa, rispettando tutti gli indici di edificazione. Non sono consentiti accumuli dei singoli volumi costruibili nelle zone con diversa tipologia.

Il volume costruibile comprende:

- tutta la parte fuori terra delle costruzioni esistenti e/o di progetto realizzande sul lotto;
- la parte interrata delle stesse se destinata alla residenza, uffici o attività produttive;
- i fabbricati accessori per la porzione fuori terra.

Si escludono dal computo i cosiddetti volumi tecnici e cioè i volumi esterni alla copertura del fabbricato (vano scala sopra la copertura, vano macchine ascensore ecc.) e in genere quei volumi che non hanno funzione essenziale rispetto all'uso della costruzione principale, nè siano godibili o destinati ad una qualsiasi attività.

Comunque, allo scopo di evitare abusi, verranno conteggiati volumi tecnici per la parte eccedente il 2% del volume totale autorizzato. Il volume costruibile si calcola dal piano stradale o dal piano di sistemazione esterna fino alla linea di copertura definita dal piano di calpestio del terrazzo ovvero, per edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto stesso, come stabilito dall'art. 8 delle norme di attuazione del piano comprensoriale. Sono compresi quindi i volumi relativi alle mansarde, ai porticati di uso privato e agli avancorpi o balconi chiusi, questi ultimi compreso il volume sottostante fino al piano stradale o di sistemazione esterna.

Va considerato chiuso, e quindi computabile, la parte del balcone che rientra dal filo esterno del fabbricato.

CAPO II NORME IGIENICHE

Art. 27 - Spazi interni agli edifici.

Negli spazi interni definiti all'art. 23 della norme di attuazione del piano comprensoriale come "cortile" possono affacciarsi ambienti di qualsiasi destinazione.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura praticabile ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria ed i volumi prescritti, e purchè il volume ricavato sia destinato ad uso commerciale o pubblico, con esclusione di abitazione e di ogni attività che comporti la installazione di impianti rumorosi, molesti o maleodoranti o comunque dannosi alla salute pubblica, e sia documentato l'uso cui tale volume si intende destinare.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitarie e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile.

Negli spazi interni definiti all'art. 23 delle norme di attuazione del piano comprensoriale come "chiostrine", possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali od orizzontali, locali igienici, riposti, dispense e guardaroba, cucine; non possono affacciarsi ambiente diversi da quelli testè indicati e solo nei casi in cui le pareti perimetrali della chiostrina superano i mt. 4 dal piano di calpestio della stessa.

Tutti gli spazi interni debbono essere accessibili.

Nei cortili sono ammesse parziali sistemazione a giardino. Tutte le rimanenti superfici debbono essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante apposite pendenze e fognoli sifonati.

Art. 28 - Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

Art. 29 - Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nel caso che la fognatura pubblica per acque nere non esista o non possa raccogliere i liquami, a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento, nella richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione a lottizzare a scopo edilizio, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, debbono essere sistemi di convogliamento in apposite fosse previa depurazione delle acque luride.

I sistemi di convogliamento e depurazione possono essere costituiti da elementi prefabbricati, idonei allo scopo, e sempre previo parere dell'ufficiale sanitario.

Art. 30 - Scale.

Tutti gli edifici a più piani debbono essere provvisti di scale continue dalla base alla sommità ed in ogni caso conformi alle vigenti norme antincendio. La larghezza di ciascuna rampa di scale non dev'essere inferiore ai cm. 100, salvo che norme specifiche non richiedano dimensioni maggiori. Detta larghezza può essere ridotta a cm. 75 solamente per le scale di servizio.

Nessun ambiente di abitazione o di servizio, ad eccezione del vano ingresso, può prendere luce dalla scala.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato ed aerato direttamente dall'esterno ad ogni piano.

Per la realizzazione di scale interne, al servizio delle singole unità abitative, che costituiscano soluzione architettonica di ambienti abitativi (soggiorni, saloni, ecc.) non è obbligatoria l'illuminazione e/o areazione direttamente dall'esterno.

Nel caso di fabbricati fino a tre piani, compreso il piano terra, è consentita l'illuminazione e l'aerazione mediante un lucernaio ampio quanto l'ambiente della scala e munito di aperture idonee alla ventilazione, a condizione però che le rampe della scala abbiano un distacco di almeno cm. 60.

Non è consentito l'installazione dell'impianto di ascensore nella gabbia delle scale.

Art. 31 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canna fumaria.

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento, ogni qualvolta l'edificio

contenga impianti di riscaldamento di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo nei casi di impianti con esclusivo funzionamento ad energia elettrica.

Gli impianti di riscaldamento debbono, altresì, osservare le leggi e i regolamenti vigenti in materia.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelle singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno 1 mt. al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di metri 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tompagnature, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne, confinanti con stanza di abitazione, a meno che non siano opportunamente protette ed isolate.

I camini degli impianti industriali od artigianali 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. 32 - Piani interrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini o ad autorimessa. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, debbono essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti in materia.

Se il deflusso delle acque di scarico non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, deve essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

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

Art. 33 - 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 l'altezza utile netta interna è almeno di metri 2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Qualora l'immobile prospetti su due strade a livello differente, la norma di cui sopra deve essere rispettata, tenendo conto dei differenti livelli.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

Art. 34 - Piani terrani

I piani terrani, ricadenti nel centro urbano e nei centri abitati e prospettanti su strade ed aree pubbliche, se adibiti ad abitazione, uffici, esercizi commerciali in genere, luoghi di riunione di uso pubblico, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono avere il pavimento rialzato di almeno cm. 10 rispetto al livello dalla strada o del marciapiede su cui prospettano.

Il pavimento, inoltre, deve essere isolato con materiali riconosciuti idonei dell'ufficiale sanitario.

I piani terrani ricadenti in altre zone debbono avere il pavimento rialzato di almeno cm. 45 dal livello delle aree circostanti se privi di sottostante piano seminterrato, restando ferme le superiori prescrizioni relative all'isolamento dei pavimenti.

In tutti i casi l'altezza interna utile dei piani terrani destinati ad abitazione, non deve essere inferiore a mt. 2,70; mentre l'altezza dei piani terrani destinati a negozi, luoghi di

riunione di uso pubblico, autorimesse, magazzini e depositi non deve essere inferiore a mt. 3,10.

I piani terrani adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito di motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri 2,40, purchè non prospettanti su strade ed aree pubbliche.

Art. 35 - Piani sotto tetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è di almeno metri 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti.

Art. 36 - Piani ammezzati ed intermedi.

I piani ammezzati, non destinati ad appartamenti di abitazione, debbono avere un'altezza utile non inferiore a metri 2.30.

I piani ammezzati ed intermedi, destinati ad abitazione, debbono avere un'altezza utile non inferiore a mt. 2,70.

Art. 37 - Norme comuni a tutti i piani abitabili.

Le altezze interne utili, fissate negli articoli 33, 34, 35, 36 precedenti, sono da considerare minime inderogabili.

In tutti gli ambienti abitabili la superficie apribile delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento con un minimo di mq. 1,30.

Gli ambienti, destinati a bagni e latrine, debbono avere le finestre direttamente all'aria con una superficie non inferiore mq. 0,80. A tali ambienti si può accedere, solo dai corridori od altri locali di disimpegno, mai da locali di abitazione o dalle cucine.

Qualora in fase progettuale siano previsti più di un ambiente destinato a bagno e/o latrine, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 19, legge numero 458/78, è consentito, per uno di essi, l'aerazione forzata tramite mezzi meccanici.

Il rapporto tra superficie delle finestre e pavimento non è obbligatorio soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a mt. 12 e superficie inferiore a mq. 14,40. La larghezza dei disimpegni non dev'essere inferiore a mt. 1.

Le cucine non debbono avere superficie di pavimento inferiore a mq. 6,00, le camere da letto per una persona non debbono avere superficie di pavimento inferiore a mq. 9,00; quelle per due persone non inferiore a mq. 14,00.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14,00 (di superficie utile). Tutti gli altri vani abitabili, con esclusione, dei corridori, disimpegni, servizi e ripostigli, debbono avere superficie utile di pavimento non inferiore a mq. 8,00.

Nel caso di alloggio monostanza per una persona, la superficie utile non dev'essere inferiore a mq. 28,00 e nel caso di alloggio per due persone non inferiore a mq. 38,00.

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

Art. 38 - Isolamento termico ed acustico, protezione dall'umidità.

I muri perimetrali degli edifici ad uso abitazione, costruiti con il sistema tradizionale, debbono avere un spessore complessivo non inferiore a cm. 28.

Di uguale spessore debbono essere i muri interni delimitanti le singole unità abitative.

Negli edifici coperti a tetto, tra le falde di copertura e l'ultimo piano, deve essere realizzata una soffitta o almeno un sottotetto convenientemente ventilati.

Negli edifici coperti a terrazza, l'isolamento termico deve essere ottenuto con l'applicazione di idoneo materiale isolante.

In tutti gli edifici, quando è previsto il riscaldamento, debbono essere osservate le norme e i regolamenti che scaturiscono dalle vigenti leggi in materia di isolamento termico (legge 30.04.1976, n. 373).

L'isolamento acustico deve essere curato dai proprietari e dai costruttori con idonei accorgimenti e mediante l'uso di materiali speciali con particolare riguardo agli edifici a più appartamenti; all'uopo viene prescritto che per isolare ciascun pavimento dal sottostante solaio, viene posto tra di essi uno strato di materiale isolante di adeguato spessore, in modo di ogni ambiente risulti sufficientemente difeso dai rumori. Analoghi accorgimenti devono essere previsti per i rumori prodotti dagli impianti dell'ascensore, dell'autoclave, ecc.

Speciali accorgimenti tecnici debbono essere previsti per proteggere gli ambienti dall'umidità, con particolare riguardo a quelli interrati e seminterrati, per i quali debbono essere realizzate adeguate intercapedini.

Art. 39 - Fabbricati in zona rurale.

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

In ogni caso i pozzi di acqua viva devono essere posti a monte delle abitazione e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie e ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque previsto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili devono essere non inferiori a mt. 10,0.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità è subordinata all'esecuzione delle miglorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 40 - Miglorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le miglorie che risulteranno indispensabili.

Tali miglorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici pensili o comunque esterni all'abitazione e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

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

Art. 41 - Parcheggi.

Ogni edificio deve riservare a parcheggio la superficie prevista dalle leggi vigenti in materia.

Lo spazio adibito a parcheggio può comprendere anche gli spazi necessari tanto alla sosta che alla manovra e all'accesso dei veicoli.

Il parcheggio può essere ricavato nella stessa costruzione ovvero in aree esterne limitrofe ovvero promiscuamente.

Può detto spazio ricadere in area non facente parte del lotto in costruzione purché asservita all'edificio in questione con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Il calcolo dello spazio da adibire a parcheggio va eseguito sulla base del volume della costruzione con la sola esclusione delle seguenti parti: scantinati, parti condominiali quali volumi tecnici.

I grandi magazzini di vendita, i luoghi di divertimento e di svago, i teatri, i cinematografi, gli alberghi, i motels, le scuole, debbono avere a disposizione aree private, facilmente accessibili al pubblico, adibite a parcheggio di autovetture, mq. 8,00 per ogni auto nella misura di:

- a) per i grandi magazzini di vendita, luoghi di divertimento e di svago, di una vettura per ogni mq. 30,00 di superficie di calpestio;
- b) per i teatri e i cinematografi di una vettura per ogni 10 posti a sedere;
- c) per gli alberghi, di una vettura per ogni 6 posti letto; per i motels tale superficie va incrementata del 30%.

CAPO III NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 42 - Manutenzione delle aree

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

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

Art. 43 - Depositi su aree scoperte.

I depositi di materiale su aree scoperte del centro urbano e dei centri abitati sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che debbono essere seguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco può 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. 44 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 45 - 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 minaccia rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco sentito l'ufficio tecnico comunale, può 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 d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

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

CAPO V USO DI SUOLO, A SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 46 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco il quale può accordarla, sentiti l'ufficio tecnico comunale e il comando dei vigili urbani e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la viabilità e per la sicurezza e per la pubblica igiene e incolumità.

Se l'occupazione temporanea di suolo pubblico viene chiesta dalla ditta allo scopo di eseguire lavori edili, questa deve essere data dopo che la ditta ha ottenuto la prescritta autorizzazione a concessione ad eseguire i lavori edili.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa adozione di apposito atto deliberativo e dietro pagamento della relativa tassa, può anche consentire l'occupazione permanente di suolo e sottosuolo pubblico per opere connesse alle costruzioni, che conferiscano decoro e funzionalità alle costruzioni medesime e quando non sia assolutamente possibile ubicare tali opere nella proprietà privata, sempre che lo consentano gli impianti esistenti od in programmazione e la esigenza della viabilità.

Per le occupazioni permanenti di suolo o sottosuolo pubblico relative alle costruzioni di impianti di carburante e relativi chioschi, la deliberazione di concessione deve essere adottata dal Consiglio comunale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere a restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, e previo parere e relazione dell'ufficio tecnico comunale in cui siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia e previa adozione di apposito atto deliberativo e dietro pagamento della relativa tassa, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, per impianti di servizi pubblici di trasporto o per canalizzazioni idriche, elettriche etc. oltre che per chioschi, il cui progetto deve, però, rispettare le norme dettate al titolo I° Capo III°.

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

Il rilascio delle suddette autorizzazioni è subordinato al pagamento della relativa tassa e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del comune, e sul quale il comune ha piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Art. 47 – Rinvenimenti e scoperte.

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

segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

La disposizione di cui sopra 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 ritiene ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art. 48 - Uso di pubbliche discariche e di acque pubbliche.

I luoghi per le pubbliche discariche sono stabiliti con provvedimento del Sindaco sentito l'ufficio tecnico comunale e l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione edilizia di cui all'art. 6/c.

I materiali scaricati devono essere sistemati e spianati, a cura e spese degli interessati, secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità od ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua o cumuli tali da impedire l'accesso ad altri automezzi.

E' vietato, senza speciale nulla-osta del Sindaco, 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 INCOLUMITÀ

Art. 49 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

In tutti i cantieri di lavoro aperti ed in funzione, in forza di concessione edilizia rilasciata, deve essere affissa in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicate:

- 1) nome o cognome del proprietario committente ed eventualmente, dell'Amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono seguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

I cantieri di cui sopra debbono essere decorosamente ed adeguatamente recintati e dotati di razionale latrina provvisoria.

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

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità o di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti o di restauri esterni di lieve entità, 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 mt. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire un sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 50 - Ponti e scale di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte ed insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito l'ufficio tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenute pericolose per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 51 - 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, deve 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 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. 52 - Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario o 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 può 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. 53 - Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni per il servizio dei medesimi, ed agli eventuali ripristini restituendo alla circolazione il suo pubblico libero da ogni ingombro e impedimento.

In ogni caso, omissis deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione ufficio a tutte spese del proprietario salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO III° SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 54 – Sanzioni

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

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

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, 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. 55 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

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 e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, lastrine, 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 trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

Art. 56 – Disposizioni transitorie.

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

I lavori già iniziati in base a concessioni edilizie o ad autorizzazioni precedentemente ottenute, possono essere ultimati, ma debbono 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 alla occupazione permanente di suolo pubblico concesse in base alle precedenti disposizioni, in contrasto con le norme del presente regolamento medesimo.