

COMUNE DI SAN CIPIRELLO

(Prov. di Palermo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n°.....del.....
Approvata dal Co.Re.Co. nella seduta del.....con decisione nn.....
Pubblicato per giorni..... consecutivi, dal al, mediante
esposizione al pubblico presso il palazzo comunale - ufficio di segreteria.

Il Sindaco  Il Segretario  	Oggetto Regolamento Edilizio IL COMMISSARIO AD ACTA (Arch. Mario Tomasino)  Il Segretario Comunale Lucio Guzzino 
Il Progettista Arch. G. Guarneri  	Elaborato in data: 21/05/07 Aggiornato in data: 4/5  

VISTI

ALLEGATO ALLA
DELIBERAZIONE DEL
COMMISSARIO AD ACTA

REGIONE SICILIANA
ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
N. 18 del 30/07/2003
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO
590 del 8/11/2006

IL SEGRETARIO
(Dott. Giuseppe Palesano)

REGIONE SICILIANA
UFFICIO DEL GENIO CIVILE DI PALERMO

Visto ai sensi dell'art. 13 della Legge 2-2-1974
n. 64 con la prescrizione di cui alla nota di pari
numero e data.

N. 26244/98

Palermo, 28 LUG. 1999

L'INGEGNERE CAPO FF.
I. Amato)



CAPITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1. Scopi ed applicabilità del regolamento

Il presente regolamento, in armonia con le disposizioni di cui alle leggi, 17/8/1942 n 1150, 6/8/1967 n 765, D.P.R. 19/3/1956 n 303, 28/1/1977 n 10, 5/8/1978 n 457, 28/2/85 n 47, nonché alle leggi regionali n 71 del 27/12/1978, n 37 del 10/8/1985 e successive integrazioni e modifiche ha lo scopo di disciplinare l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio del Comune di San Cipirello.

Alle norme del presente Regolamento è sottoposto chiunque, privato o Pubblica Amministrazione, voglia esplicare qualsiasi attività edilizia ed urbanistica nel territorio del Comune di San Cipirello. Per quanto non esplicitamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia (art. 871 Codice Civile).

ART. 2. Domanda di concessione per l'esecuzione di opere

Qualora un privato cittadino, o un ente pubblico, intenda eseguire attività comportanti trasformazioni urbanistiche e/o edilizie del territorio comunale, deve presentare al Sindaco domanda in bollo per il rilascio di concessioni per l'esecuzione di opere, corredandola del progetto redatto nei modi indicati dall'art. 6 del presente regolamento, ed ottenere per l'inizio dei lavori apposita concessione. In particolare la domanda di concessione è richiesta per i seguenti lavori:

- a) costruzioni, modificazioni, ampliamenti, riduzioni, demolizioni totali o parziali di edifici, qualunque ne sia l'uso o la destinazione, anche se nell'interno di proprietà private;
- b) modificazioni e restauri nelle facciate dei fabbricati prospicienti su strade o piazze pubbliche od aperte al pubblico o su aree private;
- c) costruzioni, modificazioni e demolizioni di muri di cinta, di cancellate e di altre recinzioni prospicienti su strade o piazze pubbliche o aperte al pubblico;
- d) collocazione, rimozione e modificazione di iscrizioni, di memorie o di cose d'arte in luoghi esposti al pubblico;
- e) intonaci, coloriture e decorazioni pittoriche ed ornamenti di qualunque genere sulle facciate degli edifici e sui muri esposti alla vista pubblica;
- f) modificazioni nella coloritura delle facciate dei fabbricati e delle altre parti esterne dei medesimi, nonché dei muri di cinta prospicienti su vie o piazze pubbliche od aperte al pubblico o da quelle visibili;
- g) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

- h) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione elettrica, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- i) collocamento e modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- l) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione anche se non comportanti aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso;
- m) per gli interventi di manutenzione straordinaria, salvo quanto disposto dal successivo art. 3;
- n) per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento di edifici unifamiliari;
- o) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione dei volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni, salvo quanto disposto dal successivo art. 3;
- p) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
- q) per le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- r) per le opere edilizie in genere e per le edicole funerarie da realizzare nell'ambito del cimitero comunale.

ART. 3. Lavori non subordinati al rilascio di concessione

La concessione per l'esecuzione di opere non è richiesta per gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al comma 1° lettera a) dell'art. 31 della L. 5/8/1978 n 457. Non è altresì richiesta per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in edifici dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

- 1) demolizione e ricostruzione parziale o totale di pavimenti interni;
- 2) coloritura e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- 3) apertura, chiusura, spostamento e modificazione di qualsiasi luce di porta nell'interno dell'immobile;
- 4) restauro e rifacimento totale di acquai e camini esistenti;
- 5) spurgo o restauro di doccioni, di fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche già esistenti;
- 6) impianti di riscaldamento, ventilazione, illuminazione, energia industriale, telefono, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o regolamenti specifici.

9
M

Per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al comma 1° lettera b) dell'art. 31 della L.5/8/1978 n 457 la concessione è sostituita da una autorizzazione del Sindaco per l'esecuzione dei lavori con le modalità, procedure e limitazioni di cui all'art. 48 della L. 457/1978. Sono soggette alla sola autorizzazione le opere provvisorie (precarie) ad una sola elevazione, non adibite ad uso abitativo, limitate nel tempo a soddisfare esigenze contingenti e non ancorate in modo permanente al suolo. Nel caso invece di installazione di strutture prefabbricate, con qualsiasi destinazione ancorate permanentemente al suolo o di opere ad esse assimilabili è richiesta sempre la concessione edilizia.

ART. 4. Lavori urgenti

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda per la concessione di cui al precedente art. 2.

ART. 5. Modalità per la domanda di concessione. Documentazione

Le domande per il rilascio di concessione per la esecuzione di opere di cui all'art. 2, devono essere sottoscritte dal proprietario, da suo procuratore speciale o da chi ne abbia altrimenti titolo per richiederla ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 4 della L. 28/1/1977 n 10 nonché dai commi 1 e 2 dell'art. 36 della L.R. n 71 del 27/12/1978, ed essere indirizzata al Sindaco.

Dovranno inoltre essere corredate dai relativi disegni in triplice copia e contenere oltre ad una particolareggiata descrizione di tutti i lavori che si vogliono intraprendere, le notizie complete su tutto ciò che riguarda le ragioni di confinanza, il sistema di scarico fognario e i condotti neri, nonché il sistema di rimozione di tutti i rifiuti domestici, e delle acque pluviali.

Ove gli scarichi si effettuino a mezzo di tubazioni o di corsi di acqua di privata ragione, le domande devono essere corredate anche dell'atto legale comprovante la concessione.

Nella domanda dovrà essere indicato il domicilio del richiedente.

ART. 6. Progetti ed allegati

La domanda di concessione per l'esecuzione di opere deve essere accompagnata dai seguenti disegni in triplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) di una planimetria di insieme quotata, riportante l'andamento altimetrico delle zone (con relative curve di livello), con le vie, i fabbricati circostanti,

l'orientamento e il nome dei proprietari confinanti, in scala 1:500 ed estesa per un raggio di almeno 50 metri;

c) di tutti i prospetti dell'edificio;

d) delle piante quotate di tutti i piani, compresa quelle delle fondazioni;

e) di almeno due sezioni verticali sulle linee più importanti dell'edificio ed in specie dei cortili, se previsti, estesi a monte ed a valle per una lunghezza di almeno mt. 20,00;

Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

f) del tipo di copertura dell'ultimo piano, che si vuole adottare, nonché del sistema di scarico della fognatura domestica, dello scarico delle acque pluviali, in rapporto alla fognatura pubblica, nonché del rifornimento dell'acqua potabile.

I disegni indicati nelle lettere c),d),e),f) devono essere in scala 1:100 o 1:50 del vero e tutto dovrà essere redatto in forma chiara e secondo i formati UNI.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati e di quant'altro utile a chiarire i termini dimensionali dell'immobile da costruire sia in rapporto al volume assentito che alle superfici utili e non residenziali.

Il progettista deve essere iscritto al rispettivo Albo Professionale ed essere competente per legge alla redazione del tipo di opere progettate.

L'Amministrazione Comunale rilascerà 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. 7. Istruttoria dei progetti Concessione per l'esecuzione di opere

Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda gli Uffici Comunali competenti devono aver compiuto l'istruttoria preliminare dei progetti.

Entro tale termine potranno essere richieste eventuali elaborati o documenti mancanti e insufficienti tra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizione vigenti, il Nulla-Osta della competente Soprintendenza ai Monumenti o di altri enti preposti alla tutela dei vincoli interessanti l'opera da realizzare.

La presentazione della documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda e dalla quale data decorrerà il termine di legge per il rilascio della concessione.

Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione per l'esecuzione - da adottarsi dopo essere stata sentita la Commissione edilizia - dovranno essere

notificate all'interessato non oltre il sessantesimo giorno dalla ricezione delle domande stesse.

L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della legge 06/08/67 n 765, è stabilito all'atto del rilascio della concessione per l'esecuzione di opere con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree e locali destinati allo scopo.

Nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nelle zone A e B la superficie da destinare a parcheggi può essere ridotta al 50% rispetto a quella prescritta dal sopracitato art. 18 della legge. 06/08/67 n 765.

Con il rilascio della concessione verrà restituita al richiedente una copia dei disegni di cui all'art. 6, debitamente vistata e controfirmata dal capo dell'UTC e dal Presidente della CEC.

Anche in caso di negato permesso verrà restituita una copia dei disegni con l'indicazione dei motivi di diniego.

L'eventuale discorde parere del Sindaco da quello della Commissione Edilizia deve essere motivato, e qualora tale dissenso porti al rilascio della concessione per l'esecuzione di opere, sulla concessione stessa dovrà essere annotata il parere negativo della Commissione Edilizia.

Copia della concessione per l'esecuzione di opere sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prendere visione presso gli Uffici Comunali per l'eventuale controllo partecipativo di cui all'art.37 della L.R. 71/78.

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

ART. 8. Contenuti ed effetti giuridici della concessione diritti, obblighi e responsabilità del concessionario

La concessione per l'esecuzione delle opere di cui all'art. 2 dispone in ordine:

- a) all'oggetto;
- b) al titolo, e cioè: 1) se è rilasciata a titolo gratuito; 2) se è rilasciata alle condizioni di cui agli artt. 3,6,11 della L. 28/1/77 n 10 e dell'art. 36 della L.R. 27/12/78 n 71.
- c) agli obblighi ed alle responsabilità del concessionario, nonché ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Nell'atto di concessione dovrà essere indicato l'impegno del concessionario di osservare, nell'attuazione dei lavori le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:

- 1)-che i lavori siano eseguiti così come previste e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- 2)-che durante lo scavo delle fondazioni, e comunque prima dell'inizio della costruzione dei muri in elevazione è fatto obbligo all'interessato di richiedere con apposita domanda scritta, il tracciamento in luogo delle linee planimetriche ed altimetriche stradali, alle quali dovrà essere uniformata la nuova costruzione;

dell'avvenuto sopralluogo del tecnico comunale è redatto apposito verbale. Conseguentemente nell'esecuzione dell'opera devono essere rispettate le linee planimetriche ed altimetriche tracciate in luogo e consegnate dall'incaricato del Comune.

3)-l'atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli organi di controllo.

4)-nel cantiere di lavoro deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o l'indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome ed il cognome del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) la ditta (o le ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data ed il numero della concessione;
- 5) destinazione ed uso e le unità immobiliari consentite.

Ove si intenda dare esecuzione a strutture in cemento armato indicate nell'art. 1 della L. 05/11/71 n 1086, il concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima, ed in particolare a provvedere alla denuncia all'Ufficio del Genio Civile di cui all'art. 4 stessa legge, prima dell'inizio dei lavori.

Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della sopracitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di conformità strutturale ai fini dell'ottenimento della abitabilità e della agibilità della costruzione.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a. deve essere presentata con la domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il direttore dei lavori o il costruttore attesti che nella esecuzione delle opere non sono state attuate strutture in c.a. Sono in ogni caso fatti salvi gli obblighi discendenti dall'applicazione di norme antisismiche per opere da realizzare con strutture diverse dal cemento armato.

Prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il certificato di collaudo del comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10/05/76 n 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento; L. 30/04/76 n 373 per il contenimento del consumo dell'energia per usi termici negli edifici; L. 13/07/66 n 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico; L.31/03/68 n 186 e 05/03/90 n°46 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni.

I lavori devono essere iniziati al massimo entro un anno dalla data della concessione ed ultimati e resi abitabili ed agibili al massimo entro tre anni dalla data della concessione, salvo quanto disposto dal 4 comma dell'art. 4 della L. n

10/77. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data d'inizio.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 18 della L. 10/77, qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

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

Dovrà del pari essere denunciata dal titolare della concessione la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e l'ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

La concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi all'immobile esistente o realizzando.

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa che abbiano titolo sul bene oggetto della concessione stessa.

La concessione è irrevocabile salvo i casi di decadenza previsti dalla L. 28/01/77 n 10 e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa legge, nonché nei casi previsti dal presente regolamento.

ART. 9. Validità e decadenza della concessione

La concessione è valida entro i termini di inizio e ultimazione lavori stabiliti all'atto del rilascio della stessa.

Il concessionario decade dai diritti nascenti dallo atto di concessione qualora non inizi o ultimi i lavori nei termini indicati nell'atto di concessione, fatte salvo le ipotesi di proroga previste ai sensi dell'art. 4 della Legge n° 10/77 e dell'art. 8 del presente regolamento.

La concessione decade altresì qualora il concessionario non abbia ottemperato all'obbligo di comunicare prima dell'inizio dei lavori le generalità complete del direttore dei lavori e del costruttore, e di comunicare entro otto giorni eventuali cambiamenti.

La concessione decade inoltre per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto all'art. 8 del presente regolamento.

La concessione decade altresì quando sia stata rilasciata in base a disegni di progetto errati o non rispondenti al vero, nonché quando il titolare contravvenga

a disposizione di legge o di regolamenti generali o speciali o infine alle prescrizioni speciali inserite nell'atto stesso di concessione.

ART. 10. Deroghe

In deroga alle norme del presente Regolamento e del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) il Sindaco può rilasciare concessione per l'esecuzione di opere solo nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, previa delibera del Consiglio Comunale e sentita la Commissione edilizia. Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici di densità fondiaria.

ART. 11 Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili, ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e del regolamento edilizio, nonché delle modalità prescritte nella concessione per l'esecuzione di opere.

Il direttore dei lavori deve essere iscritto al rispettivo Albo Professionale ed operare nell'ambito della competenza attribuitagli dalle vigenti disposizioni legislative in materia. Il titolare dell'impresa costruttrice deve essere debitamente abilitato ed iscritto all'Albo Professionale di categoria.

ART. 12. Inosservanza delle disposizioni regolamentari - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, si applicheranno le sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi 28/01/1977 n 10 e 28/2/85 n 47 e dalle leggi regionali 27/12/78 n 71 e 10/8/85 n 37, nonché da ogni altra legge e regolamento vigente in materia di vigilanza e repressione degli abusi edilizi ed urbanistici.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del Sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rinnovando gli oggetti ed i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino della situazione dei luoghi preesistenti, restando pienamente responsabili 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 della esecuzione per il contravventore.

In ogni caso di inadempimento 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.

CAPITOLO II-COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 13. Costituzione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia viene eletta dal Consiglio Comunale a norma dell'art. 7 della L.R. 27/12/78 n 71, e ne fanno parte:

- a) Il Sindaco o un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) L'Assessore Comunale all'urbanistica e/o all'edilizia privata;
- c) Il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale, o in mancanza un tecnico del luogo designato dal C.C.;
- d) L'Ufficiale Sanitario;
- e) Un ingegnere e un architetto, designati dal Consiglio Comunale;
- f) Tre consiglieri comunali, due della maggioranza e uno della minoranza, designati dal C.C.;
- g) Due esperti nella materia inerente l'edilizia e l'urbanistica designati dal Consiglio Comunale tra professionisti iscritti negli albi professionali degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, Avvocati e Procuratori Legali.

I Commissari durano in carica cinque anni e sono rieleggibili. Assiste alle operazioni ed alle sedute della C.E.C. il Segretario Comunale o altro impiegato all'uopo designato, che ne redige i verbali.

Non possono contemporaneamente far parte della Commissione i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado, l'adottato e l' adottante.

ART. 14. Competenze della Commissione Edilizia

La Commissione dà parere:

- 1) sui progetti delle opere soggette a concessione per l'esecuzione di opere di cui all'art. 2;
- 2) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nel cimitero e nelle pubbliche piazze;
- 3) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- 4) in materia di repressione delle violazioni edilizie;
- 5) su qualunque opera di speciale interesse comunale e sulla regolare esecuzione tecnica, statica ed estetica dei lavori progettuali;
- 6) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui al seguente art. 23;
- 7) su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori.

Essa estende la propria competenza a giudicare oltre che su tutte le opere soggette ad autorizzazione sulla interpretazione ed applicazione del presente regolamento per la parte riguardante la disciplina edilizia.

Il parere o il voto della Commissione non costituisce presunzione di rilascio della "concessione", atto che è riservato al Sindaco.

ART. 15. Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce ordinariamente una volta al mese e, straordinariamente, ogni volta che il Sindaco lo creda opportuno.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti oltre il tecnico comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. In caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tempestivamente tra i componenti i relatori dei singoli progetti.

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere sottoscritte dal Presidente.

Del parere della Commissione il Segretario prenderà nota sommariamente sull'incarto relativo alla domanda presentata ed apporrà sul relativo progetto la dicitura: "Esaminato ed approvato (o respinto) dalla Commissione Edilizia nella seduta del " " indicando la data con la vidimazione di un membro di commissione delegato dal Sindaco.

ART. 16. Astensione dei singoli Commissari

Quando la Commissione abbia a trattare argomenti, nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota sul verbale.

CAPITOLO III-GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 17. Cautele contro danni e molestie - Occupazione di suolo pubblico

Chiunque voglia eseguire opere edilizie, siano nuove costruzioni, riparazioni, riforme o demolizioni di fabbricati, deve osservare tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone od a cose, e ad attenuare, quanto più è possibile, gli incomodi che i terzi potrebbero risentire dalla esecuzione delle opere.

Il luogo destinato all'opera deve essere chiuso, lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici, con un assito di legname.



Quando le opere di chiusura importano l'occupazione temporanea di area pubblica, il proprietario è tenuto a chiedere la preventiva autorizzazione del Sindaco, presentando domanda con l'indicazione della durata presumibile dell'occupazione e accompagnandola, occorrendo, con i disegni indicanti la località e l'estensione dell'occupazione stessa.

ART. 18. Norme per la costruzione degli assiti - Segnali, Lanterna e Tabella

Gli assiti debbono essere di aspetto decoroso, alti almeno 2,50 e con gli angoli imbiancati per tutta la loro altezza e provvisti di porte apribili verso l'interno munite di serrature che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Ogni angolo sporgente dovrà essere munito di una lanterna a vetri rossi, facilmente visibile a media distanza, che deve restare accesa a cura e spese del proprietario della costruzione dal tramonto al levar del sole.

Il Comune ha facoltà di utilizzare, senza corrispondere alcun compenso, compatibilmente peraltro con le esigenze della costruzione, la facciata esterna degli assiti per il servizio delle affissioni, sia esso esercitato direttamente sia a mezzo di ditte.

In ogni cantiere di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile ove sia indicato il nome e cognome del proprietario committente, del progettista, del direttore dei lavori con i rispettivi titoli dell'impresa assuntrice dei lavori e del capo cantiere nonché una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione o della tabella quando si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata, di lavori esclusivamente interni, di tinteggiatura, di brevi opere di restauro esterne, di ripuliture di tetti o quando sussistono ragioni di pubblico transito.

Tuttavia, salvo il caso di lavori interni, dovranno essere disposte nelle vie interessate idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il punto più basso dell'armatura del primo ponte di servizio non dovrà essere ad altezza inferiore a m. 8,50.

ART. 19. Ponti e rampe di servizio

I ponti e le rampe di servizio devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità dei lavori e impedire la caduta dei materiali.

I Costruttori ed esecutori di qualsiasi opera di fabbrica hanno obbligo, per tutto quanto si riferisce all'esecuzione delle opere stesse, di usare tutte le previdenze ed i migliori sistemi suggeriti dalla scienza e dalla pratica per evitare qualunque causa di danno alle persone addette al lavoro e ad ogni altra persona, e così anche alle cose in genere (con speciale riguardo al macchinario, cordami, attrezzature, mezzi provvisori, ecc).

Il Sindaco sentito il tecnico comunale potrà prescrivere le opere, che riterrà a tal riguardo necessarie ed opportune.

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

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

ART. 20. Cautele da seguire nelle opere di demolizione

Nelle opere di demolizione e specialmente per il distacco di materiali voluminosi e pesanti debbono usarsi tutte le cautele atte ad evitare qualsiasi danno o cose o persone e, in particolare, scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

E' vietato calare materiali di demolizione verso la via pubblica; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro appositi recipienti o per appositi condotti, o mediante corde o altri mezzi precauzionali.

ART. 21. Precauzioni per assicurare la nettezza delle strade

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente sgombra di materiali su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze, salva apposita autorizzazione del Sindaco.

Le materie terrose gli altri materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili debbono essere trasportati in giornata in appositi luoghi di scarico pubblico o su immobili di proprietà del costruttore.

Il costruttore deve provvedere, affinché gli automezzi all'uopo impiegati abbiano il cassone e le sponde sani, e siano caricati e condotti in modo che nessuna quantità di materiale venga sparsa durante il tragitto.

Ove si verifichi spargimenti di materiale il costruttore deve immediatamente provvedere a pulire la via pubblica su cui questo è caduto.

ART. 22. Interruzione dei lavori e obblighi relativi

Nel caso in cui il proprietario di un edificio in costruzione sia costretto a interromperne l'esecuzione, dovrà far seguire le opere necessarie ad assicurare la solidità delle parti costruite, nonché le opere di rifinito che lo stato avanzato della costruzione può consentire al momento della sospensione. Provvederà anche allo sgombero del suolo pubblico eventualmente occupato.

Sono salve le facoltà concesse al Sindaco dell'art. 55 della legge comunale e provinciale T.U. 1934.

CAPITOLO IV- UBICAZIONE DEI FABBRICATI

ART. 23. Attività soggette ad autorizzazione

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

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

ART. 24. Lottizzazione di aree

Chiunque voglia erigere nuovi quartieri o sobborghi nell'abitato o fuori dell'abitato o vendere i propri fondi per tale uso, deve presentare il piano parcellare di sistemazione delle aree che dovranno occuparsi, redatto come appresso:

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

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

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località, nonché il titolo di proprietà
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:2000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di due metri e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona in scala 1:500 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale del territorio oggetto del piano di insediamento in scala 1:1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:5000;

g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

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

1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti 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 riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi, dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;

i) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

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

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

ART. 25. Armonia dei prospetti e delle aree frazionate

In caso di fabbricati addossati fra loro, e da erigersi in aree isolate da giardino o frazionate in due o più parti, la Commissione edilizia si pronuncerà sui progetti tenendo presente che l'estetica di ogni edificio, per quanto libera non debba presentare stridenti contrasti di linee, di grandezze e di colori, intollerabili con le masse di tutto l'isolato.

In casi speciali e comunque nella Zona B1 l'Autorità Comunale potrà imporre l'uniformità architettonica fra piccoli fabbricati confinanti, che dovessero erigersi nella stessa area.

CAPITOLO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 26. Inizio dei lavori

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

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

ART. 27. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il Tecnico Comunale, disporrà i provvedimenti necessari per l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

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

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

ART. 28. Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quanto siano

stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malto conglomerati.

CAPITOLO VI - SOLIDITÀ, SICUREZZA E DECORO DEI FABBRICATI

ART. 29. Obblighi generali per la esecuzione delle opere edilizie

Ogni opera edilizia deve eseguirsi in conformità alle disposizioni del presente regolamento, e alle norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme antisismiche - essa deve avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

In via straordinaria, il termine temporale di tre anni, di validità della concessione edilizia, può essere prorogato di un ulteriore anno per consentire alla ditta proprietaria anche il completamento obbligatorio dei prospetti e delle facciate del costruendo immobile.

ART. 30. Obblighi di manutenzione

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in piena conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene, di decoro pubblico, avendo altresì riguardo agli interessi dell'arte e dell'archeologia. Il rilascio del certificato di abitabilità globale può avvenire solo dopo il completamento dei prospetti secondo il progetto approvato o secondo le prescrizioni dell'Uff. Tecnico comunale.

ART. 31. Provvedimenti contro i pericoli per la pubblica incolumità

Nel caso che al Sindaco pervenga denuncia che un edificio o qualche sua parte minaccia rovina con pericolo della pubblica incolumità, egli incaricherà l'Ufficio Tecnico in mancanza di un Tecnico di fiducia di fare le relative constatazioni, e, ove la denuncia risulti fondata potrà ingiungere al proprietario 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, pena l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinata a strade, piazze e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non sia perfezionata la pratica di espropriazione, cessione o acquisizione.

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

ART. 32. Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definitivi nell'art. 33, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso, ed indicati nelle Norme d'Attuazione e del presente Regolamento, e per quanto ivi non specificato è regolata dalle norme e leggi vigenti.

ART. 33. Definizione degli indici e dei parametri

1. **INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) tra il volume, come definito al seguente numero 2, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

2. **ATTREZZATURA.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3. **DESTINAZIONI D'USO.** Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4. **INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, pubbliche e private da cedere al Comune.

5. **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui allo indice di fabbricabilità fondiaria.

6. **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti dal balconi e da pensiline.

7. **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea

di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione estera dallo edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del terrazzo di copertura per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35% dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze, la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di metri 2,00, l'altezza massima consentita. 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 di corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

8. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi nascenti dalla realizzazione dei vespai e camere d'aria anche se emergenti dal terreno.

E' compreso il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti se coperto.

E' escluso dal computo dei volumi il sottotetto non abitabile, con funzione di camera d'aria, senza sfinestrature aventi caratteristiche di "veduta", e con pendenza di falde non superiore al 25%.

9. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 44.

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

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

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

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

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

12 ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

13. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

14. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree coperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{4}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $\frac{1}{5}$ di quella delle pareti che la circondano.

d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiori a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

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

16. LOGGE E VERANDE APERTE. Allorquando previste in progetto, se la loro superficie non supera il 20% della S.U. del piano interessato, le volumetrie ad esse relative possono non essere computate; la Snr. va in ogni caso considerata.

17. PORTICI. Il volume relativo ai portici non si computa qualora sia possibile per il concessionario impegnarsi a vincolarne l'area di sedime ad uso collettivo. Tale agevolazione vale per tutte le zone omogenee tranne che per le costruzioni in zona agricola "E".

CAPITOLO VIII - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 34. Campionatura

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

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

ART. 35. Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato di normale conservazione, in relazione al decoro e 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 le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio e a spese della ditta proprietaria inadempiente.

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

ART. 36. Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino alla altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 2,50 se la strada ne è priva.

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

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede, o a m. 3,70 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. La sporgenza dei balconi non può superare 1/10 della larghezza stradale.

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

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 3.00. Se la superficie frontale di essi supera un terzo della superficie della facciata, le distanze del confine vengono computate dal filo esterno dal corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limita la superficie del balcone, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

ART. 37. Arredo urbano

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

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

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

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

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono 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 a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di metri 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Soprintendenza ai monumenti.

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

CAPITOLO IX - NORME IGIENICHE

ART. 38. Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 33/14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 33/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti.

L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 33/14 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze o fognoli sifonati.

ART. 39. Uso dei distacchi tra fabbricati

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

ART. 40. Convogliamento acque luride

Le acque luride delle abitazioni devono essere convogliate alla pubblica fogna. La costruzione delle fogne settiche è consentita soltanto nelle zone rurali e nelle zone ad edilizia stagionale.

ART. 41. Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad 80 cm. con un minimo di 120 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

ART. 42. Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità di cui all'art. 28 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianali od industriali, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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


Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza: la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART. 43. Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 44. Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolare destinazione d'uso. Ai fini del computo dei volumi le quote vanno sempre riferite alle aree pubbliche circostanti. Nelle zone omogenee "E" agricole, le quote vanno riferite alle nuove sistemazioni esterne a meno che non si tratti di "indiane", intercapedini di salvaguardia o distacchi tecnici dai muri di contenimento le cui dimensioni non debbono superare la misura di mt. 1,00. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 43.



ART. 45. Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione od uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 30 dal piano stradale, ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficio Tecnico Comunale, la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezze utile netta non inferiore a m. 3,00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

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

Gli eventuali gradini di accesso ai piani terreni dovranno essere realizzati entro il limite del profilo esterno del fabbricato.

ART. 46. Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,70 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiale coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al parere favorevole da parte dell'Ufficiale sanitario. Se l'altezza media non supera i mt. 2,00 il locale va considerato alla stregua di volume tecnico.

ART. 47. Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento.

L'altezza utile dei piani deve avere un minimo di m. 2,70 riducibile a m. 2,40, per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni i gabinetti, i ripostigli ed i vani accessori in genere.

E' consentita negli edifici destinati ad abitazione l'aerazione artificiale dei locali igienici e delle scale non direttamente aerati, previo parere favorevole dell'Ufficiale sanitario, con il rispetto di quanto disposto dagli artt. 18 e 19 della L. 27.5.1975 n° 166.

ART. 48. Fabbricati in zone rurali

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale sanitario o dai VV del FF.

ART. 49. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

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

Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni e la dotazione per ogni 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 raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPITOLO X -NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 50. Manutenzione delle aree

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

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

ART. 51. Depositi su aree scoperte

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

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

CAPITOLO XI-USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 52. Occupazione temporanea o permanente spazio o suolo pubblico

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e la occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 36.

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

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

Il Sindaco potrà sentire 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 dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente regolamento.

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 e reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 53. Rinvenimenti e scoperte

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definite determinazioni delle competenti autorità.

ART. 54. Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

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

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

CAPITOLO XII -DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 55. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse potrà, sentita la Commissione Edilizia, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguire a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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 ad autorizzazione precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

ART. 57. Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente articolato si deve far riferimento a tutte le leggi vigenti contenenti norme:

sulle misure antisismiche, sulle misure di sicurezza del lavoro, sull'abbattimento delle barriere architettoniche, sulle misure igienico-sanitarie, sugli impianti tecnologici, sugli scarichi fognari, sui lavori pubblici e norme del codice civile in materia di edilizia, urbanistica e lavori pubblici.

A handwritten signature is visible in the bottom right corner, accompanied by a circular stamp that is partially obscured by the signature and the edge of the page.