

COMUNE DI SAPONARA

(M E S S I N A)

REVISIONE GENERALE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

DATA

12 MAR. 2002

ADEGUATO

21 GIU



ALLEGATO

15

REGIONE SICILIANA

ASSESSORATO DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
CONSIGLIO REGIONALE DELL'URBANISTICA

VISTO: CON RIFERIMENTO AL PROPRIO VOTO

56 del 4.12.96

IL SEGRETARIO

(Dott. Giuseppe Palesano)

VISTI - APPROVAZIONI

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE	
ALLEGATO N. 22 AL P.R.G.	
001110	07 DIC. 2007
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA	



PROGETTISTA : DR. ING. LUCIANO ZIRILLI - VIA DUCEZIO, 38 - MESSINA

COLLABORATORI: Dr. Arch. Alessandra ZIRILLI - Geom. Giuseppe MONDELLO

COMUNE DI SAPONARA

(MESSINA)

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I NORME PRELIMINARI

ART.1 CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme contenute nel presente regolamento, come integrate dalle prescrizioni del piano regolatore generale e relative norme di attuazione.

ART.2 RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento, trova applicazione la normativa dettata in materia nell'ambito della Regione Siciliana.

CAPO II COMMISSIONE EDILIZIA

ART.3 ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia esprime parere consultivo e non vincolante:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi;
- c) sui progetti relativi agli edifici gravati da vincoli delle leggi 1 giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 e successive modifiche ed integrazioni;
- d) sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su tutte le opere che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici;
- f) sui progetti di lottizzazione e piani particolareggiati in attuazione dello strumento urbanistico;
- g) sui progetti di opere pubbliche.

ART. 4 COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia é nominata dal sindaco ed è composta:

- a) dal responsabile del procedimento di rilascio delle concessioni edilizie, individuato all'interno dell'area tecnica, secondo le modalità previste dal regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi, che la presiede;
- b) dal responsabile dell'area tecnica, ove diverso dal responsabile del procedimento di rilascio delle concessioni edilizie;
- c) da un medico del servizio di igiene pubblica designato dal Servizio sanitario competente;

- d) da un ingegnere;
- e) da un architetto;
- f) da un geometra o perito edile;
- g) da un costruttore regolarmente iscritto all'albo delle imprese o degli artigiani;
- h) da un esperto in materia edilizio-urbanistica, di comprovata esperienza professionale;
- i) da tecnico esperto in materia di sicurezza, di comprovata esperienza professionale.

I componenti di cui alle lettere d), e), f), g) ed i) sono scelti su terna indicata dalle organizzazioni di categoria o dagli ordini professionali e la loro durata in carica è commisurata a quella del Sindaco. Essi decadono e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nelle questioni oggetto di trattazione.

ART. 5 FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione si riunisce su convocazione del responsabile del procedimento di rilascio delle concessioni edilizie ed esprime i pareri nel termine di quarantacinque giorni dalla richiesta.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei componenti.

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

I componenti della Commissione edilizia non potranno prender parte all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati o in cui siano comunque interessati.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate da un impiegato del Comune all'uopo designato dal responsabile dell'area tecnica con il compito di redigere i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti che hanno preso parte ai singoli pareri.

Il segretario ha inoltre il compito di annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", completata dalla data curando la sottoscrizione sua, del presidente e dei componenti che hanno espresso il parere, ancorché astenuti.

CAPO III CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono soggetti a concessione edilizia:

- a) gli interventi di nuove costruzioni;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti di destinazione d'uso;
- d) ogni altro intervento edilizio o mutamento di destinazione per i quali la legge richiede espressamente il rilascio della concessione edilizia;

- e) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);
- f) collocamento, rimozione, modifica di monumenti, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- g) collocamento o modifica di tettoie aggettanti sullo spazio pubblico.

ART. 7 LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE

L'attività edilizia è libera per gli interventi di manutenzione ordinaria ed in tutti gli altri casi previsti dalla legge o per i quali non è espressamente richiesta l'autorizzazione. In tali ipotesi vanno osservate le prescrizioni edilizio-urbanistiche e le specifiche disposizioni di settore che regolano l'attività libera.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici assoggettati a particolare tutela storico - ambientale, sono rilasciate dal funzionario responsabile del procedimento, previa acquisizione dei pareri prescritti dalla legge, a seconda della tipologia dell'intervento.

ART. 8 LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguiti senza domanda preventiva le opere di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di dare preventiva comunicazione al Comune e di presentare sollecitamente la domanda di concessione od autorizzazione.

ART. 9 DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, deve contenere:

- a) relazione comprovante l'osservanza delle norme del presente Regolamento e delle prescrizioni del Piano regolatore generale o particolareggiato e relative norme di attuazione;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore.

Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti nei rispettivi albi.

Alla domanda deve essere allegata la documentazione comprovante il diritto di proprietà dell'edificio o dell'area su cui si intende realizzare l'opera e comunque, il titolo per richiedere la concessione.

ART. 10 PROGETTO E ALLEGATI

Per le opere edilizie, di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in duplice copia:

- a) corografia in scala non inferiore a 1 : 5000;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1 : 1000, estesa per un raggio di almeno mt. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore a 1 : 500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di mt.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100;
- e) i grafici relativi alle modalità di smaltimento delle acque bianche e nere e di allaccio ai servizi di acquedotto;
- f) i grafici relativi alle aree destinate a parcheggio con l'indicazione, in dettaglio, delle aree destinate al transito ed alle manovre, che vanno escluse dal computo del parcheggio obbligatorio;
- g) il grafico relativo allo spazio previsto dal successivo art. 33 e relativo al deposito dei rifiuti solidi urbani.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

È fatta salva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato con una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21 x 31.

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

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

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

Poiché il Comune di Saponara ricade fra quelli inclusi nella II^a categoria delle zone sismiche, una copia di tutti gli elaborati tecnici con i relativi calcoli delle strutture in c.a., deve per obbligo essere inoltrata dal richiedente all'Ufficio del Genio Civile di Messina per l'esame di competenza e il relativo nulla osta, che dovrà comunque precedere l'inizio dei lavori ed al quale è in ogni caso subordinata l'efficacia della concessione, ancorché assentita per silenzio.

ART. 11 ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta, nel termine di legge, dal responsabile del procedimento di rilascio della concessione che potrà richiedere, entro trenta giorni dalla presentazione, l'integrazione di eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente autorità cui spetta la tutela di specifici vincoli. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà la decorrenza di nuovo termine per il completamento dell'istruttoria ed il rilascio della concessione.

Trascorso il termine assegnato per l'istruttoria e per il rilascio della concessione trovano applicazione le disposizioni di legge sulla formazione del silenzio-assenso, sull'inizio dei lavori e sul potere di esercizio dell'autotutela da parte del responsabile del procedimento.

ART. 12 CONCESSIONE EDILIZIA

Il responsabile del procedimento di rilascio della concessione edilizia, acquisito il parere della Commissione edilizia sulla proposta motivata di concessione o diniego della concessione, adotta il provvedimento finale dandone comunicazione al richiedente nel termine di legge.

~~Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di specifiche modalità, mediante il rilascio di concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente visti.~~

L'eventuale rigetto della domanda di concessione deve esser motivato con la specificazione delle ragioni di contrasto con la disciplina urbanistica e l'indicazione delle prescrizioni violate.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prendere visione della domanda con tutti gli allegati, nonché della concessione e di tutti gli allegati presso l'ufficio che detiene gli atti.

Alla concessione va allegata, per formarne parte integrante, la dichiarazione di vincolo permanente delle zone e dei locali destinati a parcheggio obbligatorio.

Detta dichiarazione deve indicare la superficie del parcheggio, le zone destinate al transito ed alle manovre e fare riferimento ai grafici descrittivi di cui al progetto.

ART. 13 VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE

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

La concessione edilizia è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile o dell'area e per chi abbia titolo per richiederla.

Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno, il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni e può essere prorogato, con provvedimento motivato solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

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

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

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa ed è irrevocabile fatti salvi i casi di decadenza.

ART. 14 DECADENZA E SOSPENSIONE DELLA CONCESSIONE

La concessione si intende decaduta quando, ad un anno dalla sua efficacia, le opere non siano state iniziate.

La concessione è sospesa:

- 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 comunicazione al Comune in tempo debito;
- quando 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 della costruzione;
- quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

Le opere cui si riferisce la concessione debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio o nel maggior termine stabilito ai sensi dell'art. 13 comma 3°.

Sono fatti salvi gli altri casi di decadenza e le sanzioni previste dalla vigente legislazione.

CAPO IV LOTTIZZAZIONI

ART. 15 LOTTIZZAZIONI

Le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio devono essere autorizzate nel rispetto della procedura prevista dalla legge.

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

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

- a) estratto autentico di mappa con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1 : 1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza in metri e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1 : 1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, della illuminazione stradale, delle recinzioni ed illuminazione 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;
 - 5) la eventuale divisione in lotti;
- e) schemi planivolumetrici degli edifici previsti dal progetto;
- f) schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti delle aree ed opere di urbanizzazione secondaria;
- g) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- h) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1 : 500;
- i) 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 ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture;
 - 4) le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale ed a 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;~~

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

~~Lo schema di convenzione dovrà prevedere:~~

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dalla legge. Ove lo strumento urbanistico generale preveda in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria ed esse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dalla legge;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui alla precedente lettera a) da eseguire in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune;
- c) la corresponsione della quota di contributo previsto dalla legge riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, all'atto del rilascio della concessione relativa ai fabbricati da realizzare;
- d) termini non superiori a dieci anni per la cessione delle aree e delle relative opere;
- e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- f) le opere di urbanizzazione primaria che restano di proprietà privata e che devono essere mantenute dai proprietari, solo nei casi di lottizzazione in ambito chiuso.

Ciascuna convenzione dovrà prevedere che i lottizzanti si impegnino a trasferire all'acquirente, in caso di vendita di un lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti all'area ceduta, ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

La convenzione predetta dovrà essere stipulata con l'intervento di tutti i proprietari interessati ed è soggetta a registrazione e trascrizione.

CAPO V ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 16 INIZIO LAVORI - DIRETTORE LAVORI

Le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che saranno indicati e fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio della costruzione per la quale il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune, almeno 15 giorni prima, la denuncia della data di inizio dei lavori.

Per tutte le opere soggette a concessione edilizia nonché ad autorizzazione edilizia la presenza di un direttore responsabile dei lavori è obbligatoria in tutti i casi in cui la stessa è prescritta per legge.

Egli deve essere designato almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori con dichiarazione trasmessa con raccomandata con avviso di ricevimento all'Ufficio Tecnico Comunale.-

Il direttore dei lavori è obbligato, prima dell'inizio dei lavori, a far verificare all'Ufficio Tecnico Comunale le quote d'imposta delle costruzioni, gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici. Della verifica dovrà essere redatto apposito verbale. In assenza di detto adempimento i lavori non potranno esser eseguiti e restano sospesi fino alla verifica con esito favorevole.

La direzione lavori deve essere affidata a tecnici che abbiano la specifica competenza, nel rispetto delle competenze professionali previste dalla legge.

ART. 17 CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI. 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 o autorizzazione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione od autorizzazione 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 disporre le cautele necessarie per assicurare, durante l'interruzione, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro.

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

ART. 18 ULTIMAZIONE DEI LAVORI. DICHIARAZIONE DI ABITABILITÀ O DI AGIBILITÀ

Il proprietario o l'avente titolo, ultimati i lavori, dovrà provvedere alla catastazione degli immobili realizzati e dare comunicazione della ultimazione entro 15 giorni dalla stessa, chiedendo la visita del Tecnico del Comune e dell'Ufficio Sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Il responsabile del procedimento 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 di 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 od autorizzazione, il responsabile del procedimento 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'Ufficio Sanitario, previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

Sono fatte salve e trovano applicazione le disposizioni legislative che regolano diversamente il procedimento di rilascio delle certificazioni di abitabilità, agibilità e conformità.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART. 19 INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo art. 20, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico.

ART. 20 DEFINIZIONI DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.- È il rapporto (mc/mq.) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
2. 3. 4. 5. ATTREZZATURE.- Le aree per l'istruzione, le attrezzature d'interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. DESTINAZIONI D'USO.- Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
7. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.- È il rapporto (mc/mq.) fra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie private, anche nel caso di cessione gratuita delle stesse al Comune.
8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.- Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. INDICE DI COPERTURA.- È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
10. ALTEZZE.- L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).
Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, 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 in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.
11. VOLUME.- È quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati ad uso collettivo. È compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.
12. NUMERO DEI PIANI.- Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile.
13. 14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI.- È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.
È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.
15. 16. DISTACCO DAI CONFINI.- È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.
È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

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

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

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. - È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. - Si intendono per spazi interni le arce scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **Ampio cortile.** - Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 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 mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

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

d) **Chiostrine.** - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $\frac{1}{4}$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

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

21. PARCHEGGIO. - Ai fini del computo del parcheggio obbligatorio non si computano le zone destinate al transito ed alle manovre che devono essere definite nel dettaglio.

22. ALLINEAMENTI. - In tutti i casi in cui lo strumento urbanistico consente l'edificazione nel preesistente allineamento stradale, è necessario che preesistano costruzioni da entrambi i lati del lotto. L'allineamento va riferito alla costruzione adiacente con più arretrato rispetto al ciglio stradale.

23. LOTTO INTERCLUSO. - Si intende lotto intercluso il lotto circondato da costruzioni da almeno tre lati, senza soluzione di continuità, e con il lato libero prospettante su strada pubblica o asservita in modo permanente a pubblico transito.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 21 ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti,

ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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 tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 22 AGGETTI, SPORGENZE E PARCHEGGI

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di mt. 2,00 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 mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a mt. 3,50 se la strada ne è priva.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, che vanno comunque computati nel calcolo della cubatura, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 10,00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt. 3,00.

Ogni edificio deve essere dotato di uno spazio destinato a parcheggio nella misura minima prevista dalla vigente legislazione. In ogni caso, lo spazio destinato a parcheggio deve essere sufficiente a soddisfare il fabbisogno di un posto macchina per ogni unità abitativa per un'autovettura di medie dimensioni (mt. 2,50 x 5,00).

La previsione del parcheggio è obbligatoria in caso di sopraelevazione di edifici accessibili dalle vie carrabili.

ART. 23 ARREDO URBANO

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, bacheche, insegne, iscrizioni, pitture, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione.

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

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

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

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

Non è consentita, senza autorizzazione, 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 mt. 2,50 dal marciapiede.

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 competente Soprintendenza.

CAPO II NORME IGIENICHE

ART. 24 SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art. 20/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 20/19 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 totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volumi prescritti. L'uso di parcheggio coperto in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità Sanitaria. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 20/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze.

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

ART. 25 USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

ART. 26 CONVOGLIAMENTO ACQUE LURIDE

Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, ove la fognatura non esiste, debbono essere proposti sistemi di convogliamento delle acque luride secondo le disposizioni di legge o regolamenti vigenti.

È obbligo di tutti l'immissione di tubazioni di scarico normali nelle fogne cittadine dopo però aver ottenuto le autorizzazioni previste dal relativo regolamento comunale e secondo le modalità indicate.

È vietato immettere acque luride nei canali di gronda o viceversa. Tutte le acque piovane dei tetti o terrazze devono essere incanalate e convogliate nelle relative cunette stradali. In ogni caso dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti in materia di disciplina degli scarichi.

ART. 27 SCALE E ASCENSORI

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.

L'ampiezza deve esser adeguata alle dimensioni dell'edificio e tale da consentire un facile e comodo accesso. Sono fatte salve le disposizioni più rigorose relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'impianto ascensore è obbligatorio negli edifici con più di tre livelli fuori terra e, nella misura di uno per ogni scala principale, deve essere raggiungibile mediante rampe prive di gradini.-

ART. 28 FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale ed industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.

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 artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dal Servizio Sanitario di Igiene Pubblica idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

I forni devono in genere avere le pareti isolate dai muri del fabbricato mediante intercapedini opportunamente ventilate.

ART. 29 - 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 speciali vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Servizio Sanitario di Igiene Pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

I volumi dei piani stessi non saranno calcolati ai fini della determinazione del volume consentito.

ART. 30 PIANI SEMINTERRATI

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

I volumi dei piani stessi saranno calcolati ai fini della determinazione del volume se consentito solo per la parte al di sopra del livello delle aree circostanti al fabbricato che va computato nel numero dei piani ai sensi del precedente art. 20/12.

ART. 31 PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 30 dal livello delle aree circostanti al fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dal Servizio Sanitario di Igiene Pubblica; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

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

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

ART. 32 PIANI SOTTO TETTO

I piani sotto tetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere di aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte del Servizio Sanitario di Igiene Pubblica.

ART. 33 NORME COMUNI A TUTTI I FABBRICATI

Tutti gli ambienti dovranno essere intonacati internamente ed esternamente.

Tutti gli ambienti destinati ad abitazione debbono avere finestre provviste di vetrate che si aprono direttamente all'aria libera. Ogni casa d'abitazione dovrà essere provvista di acqua potabile e di impianto di

smaltimento delle acque luride. Le fondazioni di ogni fabbricato dovranno essere separate dai muri in elevazione per mezzo di strati di materiale impermeabile. Ogni fabbricato, esclusi quelli in zona rurale, deve esser dotato di apposito spazio destinato al deposito dei rifiuti solidi urbani, in modo che esso sia accessibile dalla via pubblica.

Detto spazio, ricavato all'interno o all'esterno della costruzione o del complesso edilizio, deve avere le caratteristiche previste dal Regolamento comunale relativo alla raccolta dei rifiuti solidi urbani.

ART. 34 FABBRICATI IN ZONA AGRICOLA

I fabbricati in zona agricola 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, e sistemi di smaltimento.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni; le concimaie ed i ricoveri per animali, a valle.

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

La distanza minima delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 20,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal Servizio Sanitario di Igiene Pubblica.

Le anzidette costruzioni e cioè stalle, ovili, ecc., non potranno sorgere nei centri abitati ma devono essere costruite in aperta campagna per motivi d'igiene, almeno a distanza di 200 metri dagli insediamenti abitati.

CAPO III NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 35 MANUTENZIONE DELLE AREE

Tutte le aree destinate all'edificazione ed 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 Comune potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o del responsabile.

ART. 36 DEPOSITI SU AREE SCOPERTE

I depositi di materiali su aree scoperte dovranno essere eseguite assicurando l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari allo sgombero sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o del responsabile.

CAPO IV NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 37 STABILITÀ E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

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

ART. 38 STABILITÀ E SICUREZZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, quale organo di protezione civile, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti assegnando un termine per l'esecuzione, 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 espropriate o acquisite.

CAPO V USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 39 OCCUPAZIONE PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

È vietato occupare, permanentemente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione che potrà essere accordata quando l'occupazione stessa non sia contrastante con il decoro dell'ambiente e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità. È 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, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il concessionario è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo concesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

Sono considerati come occupazione di suolo pubblico anche i passi carrabili costruiti attraverso marciapiedi o strade per accedere con veicoli agli edifici.

ART. 40 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 Comune i

ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

ART. 41 USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti nel rispetto della normativa vigente in materia.

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

È vietato servirsi 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. 42 SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Può esser consentita l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, 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 riparo per lo spazio sottostante.

ART. 43 PONTI E SCALE DI SERVIZIO

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature debbono essere poste 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 munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, deve esser ordinato l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità.

ART. 44 SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI

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

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

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella 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 d'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. 45 RESPONSABILITÀ DEGLI ESECUTORI DI OPERE

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

Il Comune potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 46 RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

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

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza il Comune potrà disporre l'esecuzione d'ufficio con tutte le spese a carico del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 47 SANZIONI

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori o 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 comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore.

ART. 48 ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Comune, nel rispetto delle norme procedurali, per motivi di pubblico interesse, può ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite secondo le norme vigenti all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

INDICE ANALITICO

TITOLO I - Disposizioni Generali	pag. 2
Capo I – Norme preliminari	“ 2
Art. 1 – Contenuto e limiti del Regolamento edilizio	“ 2
Art. 2 – Richiamo a disposizioni generali di legge	“ 2
Capo II – Commissione edilizia	“ 2
Art. 3 – Attribuzioni	“ 2
Art. 4 – Composizione	“ 2
Art. 5 – Funzionamento	“ 3
Capo III – Concessione edilizia	“ 3
Art. 6 – Opere soggette a concessione edilizia	“ 3
Art. 7 – Lavori eseguibili senza concessione	“ 4
Art. 8 – Lavori eseguibili d’urgenza	“ 4
Art. 9 – Domanda di concessione	“ 4
Art.10 – Progetto e allegati	“ 4
Art.11 – Istruttoria preliminare dei progetti	“ 5
Art.12 – Concessione edilizia	“ 5
Art.13 – Validità della concessione	“ 6
Art.14 – Decadenza e sospensione della concessione	“ 6
Capo IV – Lottizzazioni	“ 7
Art.15 – Lottizzazioni	“ 7
Capo V – Esecuzione e controllo delle opere	“ 8
Art.16 – Inizio dei lavori - Direttore lavori	“ 8
Art.17 – Controllo sull’esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	“ 9
Art.18 – Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	“ 9
TITOLO II – Disciplina Urbanistica	“ 9
Capo Unico – Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	“ 9
Art.19 – Indici e parametri	“ 9
Art.20 – Definizioni degli indici e dei parametri	“ 10
TITOLO III – Disciplina della fabbricazione	“ 11
Capo I – Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	“ 11
Art.21 – Aspetto e manutenzione degli edifici	“ 11
Art.22 – Aggetti, sporgenze e parcheggi	“ 12
Art.23 – Arredo urbano	“ 12

Capo II – Norme igieniche	pag. 13
Art.24 – Spazi interni agli edifici	“ 13
Art.25 – Uso dei distacchi tra fabbricati	“ 14
Art.26 – Convogliamento acque luride	“ 14
Art.27 – Scale e ascensori	“ 14
Art.28 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	“ 14
Art.29 – Piani interrati	“ 15
Art.30 – Piani seminterrati	“ 15
Art.31 – Piani terreni	“ 15
Art.32 – Piani sottotetto	“ 15
Art.33 – Norme comuni a tutti i fabbricati	“ 15
Art.34 – Fabbricati in zona agricola	“ 16
Capo III – Norme relative alle aree scoperte	“ 16
Art.35 – Manutenzione delle aree	“ 16
Art.36 – Depositi su aree scoperte	“ 16
Capo IV – Norme di buona costruzione	“ 17
Art.37 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	“ 17
Art.38 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	“ 17
Capo V – Uso di suolo spazio e servizi pubblici	“ 17
Art.39 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	“ 17
Art.40 – Rinvenimenti e scoperte	“ 17
Art.41 – Uso di scarichi e di acque pubbliche	“ 18
Capo VI – Garanzia della pubblica incolumità	“ 18
Art.42 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	“ 18
Art.43 – Ponti e scale di servizio	“ 19
Art.44 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	“ 19
Art.45 – Responsabilità degli esecutori di opere	“ 19
Art.46 – Rimozione delle recinzioni	“ 19
TITOLO IV – Sanzioni e disposizioni transitorie	“ 20
Art.47 – Sanzioni	“ 20
Art.48 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	“ 20