

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Norme preliminari

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme e alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo e disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicate nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II - Commissione Edilizia

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è un organo Tecnico - Consultivo, ed in quanto tale esprime pareri:

- su questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardante il territorio comunale,*
- su proposte di piani attuativi,*
- sulle richieste di concessioni ad edificare ed in genere su quanto interessa il regime edilizio e delle aree pubbliche,*
- sull'interpretazione, sull'esecuzione e sulle eventuali modifiche al presente Regolamento,*
- su ogni opera od argomento per cui l'Amministrazione Comunale o il Responsabile del Settore ritenga opportuno consultarla.*

Il parere della commissione deve essere espresso, oltre che in merito alla rispondenza delle opere alle norme regolamentari,

anche relativamente agli aspetti di carattere ambientale, paesistico, architettonico.

La commissione potrà altresì proporre per i progetti le modifiche che riterrà opportune al miglioramento funzionale delle opere e delle caratteristiche peculiari del contesto in cui le opere stesse sono inserite, nel rispetto della libertà espressiva del progettista e conciliando le esigenze del committente con il rispetto del pubblico interesse.

Le funzioni della Commissione Edilizia sono consultive ed il parere espresso non costituisce presunzione per il rilascio della concessione edilizia o su qualsiasi atto di competenza del responsabile del Settore, il quale può disattendere tale parere, motivando la sua decisione.

Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La commissione Edilizia è composta dai seguenti membri:

- 1 - dal Sindaco o suo delegato che la presiede,
- 2 - dal Responsabile del settore Tecnico,
- 3 - da un ingegnere o Architetto,
- 4 - da un Geometra e\o Perito Industriale e\o Perito Agrario,
- 5 - da un esperto in materia di tutela paesistica.

Le funzioni del segretario della Commissione saranno svolte da un istruttore amministrativo dell'area tecnica, senza diritto di voto.

Ove lo ritenesse opportuno, per affari di particolare importanza, il responsabile del servizio può invitare a partecipare all'adunanza, senza diritto di voto, anche altri professionisti, notoriamente esperti nelle materie da trattare.

I componenti della Commissione sono nominati dalla Giunta Comunale scelti tra una terna di nomi proposta dai rispettivi ordini e su proposta del responsabile del servizio.

La commissione dura in carica per la durata del mandato del Sindaco.

Non possono far parte contemporaneamente della C.E.C. i fratelli, gli ascendenti in linea retta, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

Il componente che cessa dall'ufficio prima della naturale scadenza del mandato è sostituito con la stessa procedura adottata per la designazione. Il sostituto resta in carica fino alla naturale scadenza del mandato del Sindaco in carica.

Si riterranno dimissionari i componenti che, senza alcuna giustificazione, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

A tutti i componenti è attribuito, per ogni seduta, un gettone di presenza la cui entità è fissata dall'Amministrazione Comunale.

Art. 5
Funzionamento della Commissione Edilizia

La commissione Edilizia è convocata dal Responsabile del Settore con almeno 48 ore di anticipo e di norma almeno una volta al mese e, in via straordinaria, ogni qual volta, anche su richiesta del Sindaco, se ne ravvisi la necessità per la discussione di particolari esigenze dell'Amministrazione medesima.

Per ciascuna seduta viene redatto un processo verbale trascritto su apposito registro a cura del segretario verbalizzante e controfirmato da tutti i componenti.

Per la validità delle determinazioni assunte è necessaria la presenza di almeno metà dei componenti, compreso il presidente.

I pareri devono essere espressi a maggioranza semplice di voti.

Qualora si rendesse necessario, è nella facoltà della Commissione Edilizia sentire i progettisti per eventuali ragguagli sui progetti da esaminare.

Quando la Commissione debba trattare argomenti sui quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale condizione ed astenersi dalla discussione inerente l'argomento stesso; di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale della seduta.

Il parere della Commissione Edilizia verrà sinteticamente trascritto sulla pratica relativa alla domanda di concessione e sulle copertine dei progetti presentati. Sugli stessi, a cura del segretario verbalizzante, verrà apposta la dicitura "Esaminato dalla C.E.C nella seduta del _____" e dallo stesso controfirmato per conferma.

Una copia degli esemplari del progetto dovrà essere ritirata dal richiedente, mentre le altre copie, di cui almeno una in bollo, resteranno acquisite agli atti dell'Ufficio.

Qualora il progetto non sia ritenuto meritevole di approvazione, ovvero necessiti di modifiche o integrazioni, il Responsabile del Settore competente ne darà comunicazione all'interessato specificando i motivi del rifiuto.

La concessione è rilasciata dopo i pareri, i visti, i Nulla Osta, i collaudi, i certificati forniti, quando occorrenti e nei rispettivi casi di competenza, da altri Enti, uffici e professionisti preposti e abilitati alle istruttorie e ai controlli nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Eventuali pareri e assensi necessitanti da parte di altre Amministrazione possono essere acquisiti con la convocazione di una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14 e 15 della legge 241/90 e sue successive modifiche e integrazioni.

ART. 5-bis

L'Ufficio Tecnico e le sue attribuzioni.

Procedure per il rilascio della concessione edilizia.

Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia il Responsabile del Settore nomina il responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della legge 241/90 e ne dà comunicazione all'interessato.

L'esame delle domande avverrà secondo l'ordine di presentazione in conformità a quanto disposto dall'articolo 4 della legge 04.12.1993 n. 493, così come modificato dall'articolo 2, comma VI° della legge 23.12.1996 n. 662. Allo stesso articolo 4 sono subordinate le modalità e le condizioni per il rilascio della Concessione Edilizia.

Il responsabile del procedimento potrà chiedere integrazione alle istanze presentate e se tutte le disposizioni del P.d.F siano state osservate nella redazione del progetto; allo stesso modo il responsabile avrà facoltà di invitare il progettista ad eventuali sopralluoghi nelle aree interessate dall'intervento.

CAPO III - Concessione di edificare

Art. 6

Opere soggette a concessione di edificare

La conformità alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazioni urbanistiche o edilizie del territorio comunale dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.

Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art. 18.

La concessione non è richiesta esclusivamente per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, arredo, sussidi tecnici e/o al commercio:

- a) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici;
- b) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue, o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- c) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo

- spazio pubblico o privato;
- d) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
 - e) coloritura e decorazioni interne o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
 - f) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche già esistenti.
- Per le opere di cui ai punti a, b, c, d, si deve richiedere il nulla-osta dal Sindaco, con procedura analoga a quella relativa al rilascio della concessione.
- Nel presente articolo trovano applicazione le norme contenute negli articoli 13 e 15 della L.R.11.10.1985 n.23

Art. 7 **Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisorie di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di edificare di cui al precedente art. 6.

Art. 8 **Domanda di concessione di edificare**

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare entro gli otto (8) giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

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

Art. 9

Documentazione a corredo delle domande Progetto e allegati

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) planimetria in scala non inferiore a 1:4000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;
- b) planimetria o aerofotogrammetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000 anch'essa rilasciata dal Comune, su richiesta dell'interessato, estesa per un raggio di almeno m. 40.00 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante 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 e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente i lavori ed alle quote stradali e indicazione degli scarichi fognari e il sistema di adduzione dell'acqua potabile;
- 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 un'estensione a monte e a valle di m. 20.00, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala 1:100 o 1:200;
- e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè 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. L'Amministrazione si riserva 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 da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei

materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche o nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm. 21x29.7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno evidenziate e differenziate le demolizioni e gli scavi, e le nuove opere con segni convenzionali.

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

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

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. 10

Istruttoria preliminare dei progetti e relativo diritto d'esame

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 60 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti il parere favorevole della competente Soprintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà nuovo termine di legge per il rilascio della concessione stessa. Dovrà essere ripetuto il pagamento della tassa per il riesame dei progetti non approvati per indicazioni false.

Art. 11

Concessione di edificare

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata copia dei disegni di progetto debitamente vistati. L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione di edificare, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo

le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Per le richieste non soggette a concessione, il rilascio del nulla-osta da parte del Sindaco avrà procedure analoghe sentito il parere dell'U.T. Comunale.

Art. 12

Validità della concessione

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplina l'attività edilizia. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la variazione nell'intestazione al Comune.

Art. 13

Durata, decadenza o proroga della concessione

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in 365 giorni dalla data di notifica dell'assenso del Sindaco di cui all'art. 11.

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

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre (3) anni dalla data della notifica di cui sopra.

Termini più brevi possono essere stabiliti dal Comune nel caso di opere di ridotta entità o di concessioni relative alla ultimazione di opere oggetto di precedenti concessioni utilizzate in maniera incompleta.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più lunghi possono essere concessi nei limiti previsti dalle leggi vigenti solo in casi di comprovata necessità e per cause non derivanti dal concessionario.

Art. 14

Responsabilità

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

Art. 15

Contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale deve essere versato secondo le modalità indicate dal C.C.

Qualora il richiedente chieda di obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, il Comune, se accoglie tale richiesta, determina il costo di tali opere; tale costo può essere dedotto dal contributo di cui al comma precedente qualora, per lo stesso importo, il richiedente consegni al Comune una corrispondente fidejussione insieme con l'atto con il quale si obbliga ad eseguire le opere di cui sopra. Tale fidejussione potrà essere decurtata in corrispondenza dell'esecuzione delle opere stesse.

Art. 16

Contributo commisurato al costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune. A garanzia di tale versamento, prima dell'inizio dei lavori, il concessionario deposita presso il Comune una fidejussione pari all'importo del contributo di cui sopra, maggiorato della penalità massima prevista dalle leggi vigenti. Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

CAPO IV - Autorizzazioni

Art. 17

Lottizzazioni

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 tecnici abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo

stato di fatto della zona;

- c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 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 allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre (3) profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno di 1:500;
- f) almeno due (2) sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognaria) 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 particolare 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 consentito, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di 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 aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

CAPO V - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 30 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

Art. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti 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 funzionari ed agenti suoi dipendenti.

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 assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato. Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 20

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il

Direttore dei lavori, il titolare dell'Impresa costruttrice, sono tenuti, nei limiti delle vigenti disposizioni e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive previste nella concessione edilizia e anche della fedele esecuzione dell'opera. Della eventuale sostituzione del Direttore dei lavori o dell'esecutore dovrà essere data tempestiva comunicazione al Sindaco e la relativa denuncia dovrà essere controfirmata dal Direttore dei lavori o Impresa subentrante a quella precedente. Il Direttore dei lavori è responsabile col committente, titolare della licenza e con l'imprenditore verso l'amministrazione comunale della fedele esecuzione delle opere, secondo i progetti approvati.

Il Sindaco può non accettare, su conforme parere della Commissione edilizia e dell'ordine del Collegio Professionale interessato, la designazione a direttore dei lavori professionisti che per precedenti opere abbiano in corso giudizi di responsabilità personale o disciplinare e abbiano consentito nella direzione di altre opere modifiche arbitrarie dei progetti approvati.

Le funzioni di Direttore dei lavori possono essere disimpegnate dal proprietario della costruzione qualora questi abbia personalmente i requisiti necessari e qualora non abbia subito contravvenzioni in materia edilizia negli ultimi cinque anni.

Ogni variante ai progetti approvati, che alteri la linea architettonica, la disposizione degli ambienti ed importanti elementi strutturali dovrà essere denunciata al Sindaco prima di essere attuata e non potrà essere eseguita se non dopo ottenuto regolare permesso.

Art. 21

Inizio e ultimazione dei lavori

Chi ha ottenuto la licenza per qualsiasi opera edilizia è tenuto a fare al Sindaco denuncia dell'inizio e della ultimazione delle opere stesse entro cinque giorni dalle relative date.

Uguale obbligo incombe nel caso di interruzione dei lavori; dovranno essere denunciate l'interruzione e la ripresa di lavori entro 15 giorni dalle rispettive date. La Direzione dei lavori e il proprietario sono responsabili dell'esecuzione di essi.

Con la presentazione al Sindaco della denuncia di ultimazione dei lavori, il titolare della licenza chiederà la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità.

Art. 22

Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di inizio e ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica

occorrente per il rilascio della dichiarazione di agibilità o 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 di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o 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 quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malte o conglomerati.

TITOLO II DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 23 Indice e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolato dagli indici e dai rapporti definiti nell'art. 24 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 24 Indici e rapporti parametrici Densità edilizia e parametri delle edificazioni

La distribuzione e la quantificazione dei volumi edificabili in rapporto alle destinazioni di zona sono riportati nella tabella A con i significati appresso indicati:

- 1) densità territoriale (Dt-ab:ha): si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero territorio interessato dalle Zone Omogenee;
- 2) indice di fabbricabilità territoriale (IT-mc/mq): si intende il rapporto tra il volume lordo massimo della edificazione e la superficie dell'intero territorio interessato dalle Zone

Omogenee;

- 3) indice di fabbricabilità fondiaria (If-mc/mq): si intende il rapporto tra il volume e la superficie dei singoli lotti e/o Unità Edilizia. Per superficie dei lotti e delle Unità Edilizie si intende l'area oggetto dell'intervento con l'esclusione delle strade e ogni altro spazio pubblico e assoggettato a servitù di uso pubblico esistente;
- 4) aree pubbliche; si intendono le superfici minime da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici in sede di programma di fabbricazione ed in sede di definizione degli strumenti urbanistici esecutivi;
- 5) standard volumetrico: si intende il rapporto tra cubatura ed abitante. Si assume il parametro medio di 100 mc/abitante;
- 6) volume edificabile: si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuto da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili e comunque non adibiti ad abitazione. Tale criterio di computo di volume edificabile vale per tutti i piani esecutivi (anche quelli già adottati e approvati) qualora prevedano di valutazione difformi da quanto sopra precisato;
- 7) numero dei piani: si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale/i piano/i in ritiro ed il seminterrato qualora fosse abitabile o non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo della cubatura di cui al precedente comma 6;
- 8) altezza massima: sarà regolamentata in relazione alle specifiche previsioni di zona in funzione dei numeri di piani consentiti e di un volume massimo assoluto come sotto meglio definito:

Altezze in valore assoluto:

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, purchè 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 è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale e di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea

di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, e, in mancanza dal piano medesimo del terrazzo, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non 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%, nè 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 parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano

stradale o di sistemazione esterna, e, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

L'altezza è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di mt. 12 di larghezza.

Altezze in funzione del numero dei piani: l'altezza massima potrà variare in rapporto alle altezze libere di vano, definite dai singoli progetti in base ad esigenze di utilizzazione e di conforto dello spazio costruito e classificate al successivo n. 9. Il meccanismo di formazione delle altezze è definito da:

- modelli di articolazione verticale delle tipologie riportati nella tabella B;
- numero di piani edificabili (prescrizione di Zona);
- eventuali profili e/o sezioni da definire in sede di elaborazione di Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata;

- 9) articolazione funzionale dei piani e loro utilizzazione: i piani dovranno essere dimensionati funzionalmente secondo le norme vigenti che regolano la materia, (vedi artt. 32, 33, 34, 35, 36) e secondo la allegata tabella B che riporta la casistica di articolazione verticale secondo le tipologie più ricorrenti, che rappresenta parte integrante del presente articolo;
- 10) superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria;
- 11) 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;
- 12) distacco fra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di

- massima sporgenza (esclusi i balconi di cui all'art. 26);
- 13) distacco dai confini: è la distanza minima tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (esclusi i balconi di cui all'art. 25) e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto;
 - 14) determinazione dell'asse stradale: l'asse stradale si determina trovando il luogo dei punti dei segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi tra questi lati. Se i lati non sono paralleli, si considerano rette facenti con questi angoli uguali. Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area e l'edificio interessato;
 - 15) distanza dall'asse stradale: è la distanza minima tra parete dell'edificio prospiciente la strada e l'asse stradale. Nel caso di fronti superiori ai mt. 12.00 non paralleli, in toto o in parte, all'asse stradale, la verifica deve essere fatta per tratti di fronti di lunghezza non superiore ai mt. 12.00;
 - 16) distanza dal ciglio stradale: si intende per distanza dal ciglio stradale la congiungente minima fra la proiezione a terra delle parti più sporgenti del fronte del fabbricato con esclusione dei soli balconi e pensiline e il ciglio stradale e, ove presente, il marciapiede pubblico;
 - 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;
 - 18) lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a piante spezzate o mistilinee;
 - 19) spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{7}{8}$ 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. 4.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4.00 e a m. 7.50 per le pareti a due piani;
 - 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 abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore

a m. 3.00;

20) indice di piantumazione: indica il numero di piante d'alto fusto (n/HA) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA FABBRICABILITA'

CAPO I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 25 Campionatura

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

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. 26 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 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 ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni 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 edificio 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 tale termine i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 27

Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m.2.20 dal piano del marciapiede e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore 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. 6. L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano del marciapiede o a m. 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 prospicienti una strada pubblica non hanno limitazioni se contenuti entro la distanza prefissata dal ciglio stradale, nel caso in cui tale distanza non sia prefissata o imposta o il balcone la ecceda, l'aggetto non potrà sporgere più di un quinto della distanza compresa fra l'arretramento obbligatorio (ove esista) o il fronte del fabbricato e l'asse stradale. I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m. 4.00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono completate dal filo esterno del corpo aggettante.

I balconi in aggetto e le pensiline, non hanno limiti di sporgenza quando la loro proiezione a terra ricada interamente su proprietà privata e non superino un quinto della distanza minima del fabbricato dal confine dei terzi.

Art. 28
Arredo Urbano

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definitiva l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni 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 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 riparazioni e 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 sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie e 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 debbono installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

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

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

loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

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

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

CAPO II - Norme igieniche

Art. 29

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/19b-c, come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/19 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 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 in zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 24/19d come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere

regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 30

Uso dei distacchi tra i fabbricati

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 all'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

E' consentita l'edificazione del distacco dai confini e dal ciglio stradale nel caso in cui il manufatto da realizzarsi dal distacco risulti interrato rispetto alla situazione del terreno precedente l'intervento che esso abbia la parte superiore in ogni suo punto a quota inferiore del terreno precedente l'intervento.

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

L'opera realizzata nel distacco dovrà essere ricoperta, alla quota superiore da uno strato di terra di spessore non inferiore ai 50 cm. sistemato a verde.

A tale scopo il solaio di copertura dovrà essere opportunamente dimensionato ed i calcoli relativi dovranno essere messi a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale per le verifiche del caso.

All'atto del rilascio del certificato di abitabilità si dovrà constatare l'ottemperanza alla prescrizione suddetta e l'adozione di tutte le misure atte a garantire l'isolamento delle infiltrazioni di umidità dei locali sottostanti.

Art. 31

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento.

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 32

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore ad un cm. per ogni 300 mq. di superficie lorda servita, con un minimo di 100 cm. per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Art. 33

Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale 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, nonchè 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 fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di m. 10 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponatura se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè 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 dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 34

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 autorimessa e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare

sufficiente ricambio d'aria.

Art. 35
Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 2.70 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni di uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

Art. 36
Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di cm. 50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna non deve essere inferiore a m. 2.70.

I piani terreni adibiti ad autorimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m. 2.70, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m. 2.30.

Art. 37
Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2.70 e l'altezza minima non inferiore a m. 2.30 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'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 dell'ufficiale sanitario.

Art. 38
Norme comuni a tutti i piani abitabili ed a tutti gli alloggi

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m. 2.70, riducibili a m. 2.40, per i corridoi e disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina, debbono essere provviste di finestra apribile.

Ferma restando l'altezza minima interna di m. 2.70 l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano. La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C, deve essere in effetti, rispondente a tali valori e uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di occupazione e uso degli alloggi, le superfici interne delle pareti opache non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuato quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli debbono fruire d'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione dell'uso. Per ciascun locale d'abitazione, l'impianto della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre e quindi dei relativi infissi. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti. E' comunque di assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano. Il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Le colonne di scarico degli impianti devono avere un tronco di esalazione portato a conveniente altezza e distanza rispetto a terrazze praticabili e finestre e in ogni caso oltre il tetto. Di esse

inoltre dovrà essere assicurata la ventilazione con apposita rete. I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori di traffico, rumori da impianti e apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei lavori pubblici e da altri qualificati organi pubblici.

Art. 39

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per 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 del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle 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 vigili del fuoco.

Art. 40

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Ai fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono 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 vigenti leggi, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III - Norme relative alle aree scoperte

Art. 41

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

CAPO IV - Norme di buona costruzione

Art. 42

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme del D.M. 30/5/1974 sulla esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche, nonché alla sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 43

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V - Uso di spazio, suolo e servizi pubblici

Art.44

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici.

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, 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 e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le costruzioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 25.

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 nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed il 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, sentita la Commissione Edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, 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 al Titolo I, CAPO III.

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

Art. 45
Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperta di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il direttore e l'assuntore dei lavori, il committente, sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso di lavori di qualsiasi genere. La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

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

Art. 46
Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

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

CAPO VI - Garanzia della pubblica incolumità

Art. 47
Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

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

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione 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 munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dell'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 tinteggiatura, 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 disposti nella via sottostante o adiacenti 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 metri 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 48

Ponti e scale di servizio

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

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

E' vietato costruire 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, indipendente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 49

Scarico dei materiali demolizioni. Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato

l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora si verifici intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 50
Responsabilità degli esecutori di opere

L'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 dalla esecuzione delle opere.

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

Art. 51
Rimozione delle recinzioni

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

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

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

TITOLO IV
SANZIONI O DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 52
Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali 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 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 rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal Comune, al contravventore e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi Consigli degli ordini professionali.

Art. 53
Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia e, se nel caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, sulla base di progetto per il quale dovrà essere richiesto ed adottata la dichiarazione di pubblica utilità, nel rispetto delle procedure vigenti per le espropriazioni.

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

Art. 54
Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di

entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in esse dettate. I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

Art. 55

Entrata in vigore

Il presente regolamento debitamente approvato ai sensi della legge del 6/8/1967 entra in vigore il sedicesimo giorno dalla presentazione nell'albo pretorio del Comune.

Art. 56

Cautele contro i danni ai manufatti dei servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere per cui occorre manomettere il suolo pubblico e costruire assiti e ponteggi a norma dell'art. 48 e seguenti del presente regolamento il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Amministrazione per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici, usare in seguito ogni cautela per non danneggiarli e dare contemporaneo avviso alle aziende che eserciscono quei servizi perchè prendano gli opportuni provvedimenti.

Compiuti i lavori, il proprietario dovrà riconsegnare l'area occupata perfettamente sgombra e pulita a tutte sue cure e spese. Le opere di ripristino del suolo stradale saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del proprietario per il quale venne fatta la manomissione.

TITOLO V

DISPOSIZIONI VARIE

Art. 57

Apertura di strade private

Quando uno o più proprietari intendono aprire una strada privata od anche solo iniziare la costruzione, devono presentare al Sindaco il relativo progetto, ottenere l'approvazione, che sarà concessa soltanto quando dall'esame del piano di lottizzazione dell'isolato risulti l'assoluta necessità di apertura della strada.

L'autorizzazione ad eseguire la costruzione della strada privata è

subordinata all'impegno da parte del richiedente di provvedere, nel modo che sarà determinato dal Sindaco all'atto dell'autorizzazione, alla sistemazione del piano viabile, alla canalizzazione per la raccolta delle acque piovane e di fognatura, alla condotta idrica per l'alimentazione degli edifici, che potranno sorgere in fregio alla strada, alla illuminazione della strada privata ed allo sbarramento della strada stessa, agli imbocchi con la strada pubblica, mediante cancellate o termini lapidei collegati da catene.

La strada privata dovrà avere una sistemazione stradale dello stesso tipo della strada pubblica; ed il richiedente dell'apertura della strada privata deve impegnarsi ad ottemperare a questa disposizione a richiesta del Sindaco ogni qualvolta che sia cambiato il tipo di pavimentazione della strada pubblica.

Non può essere concessa licenza di costruzione per fabbricati fronteggianti strade private se queste non siano state approvate.

Nel caso in cui si tratti di strade private di fatto già esistenti e quand'anche le costruzioni siano in gran parte eseguite, la linea di costruzione dei nuovi fabbricati potranno essere concesse solo quando i richiedenti si impegnino a sistemare le strade come al comma precedente.

Qualora gli utenti della strada che hanno già costruito, non vogliono addivenire alla sistemazione, il Sindaco provvederà a promuovere gli atti per l'esecuzione dell'opera a totale spesa dei proprietari interessati. Nel caso di strade già sistemate chi vuol costruire deve dimostrare il diritto di usufruire della strada e deve assumere l'impegno di contribuire all'assolvimento di tutti gli oneri inerenti alla strada e di cui al comma precedente.

L'apertura di strade private al libero transito può essere autorizzata solo su domanda dei frontisti interessati quando, a giudizio insindacabile del Sindaco, risultino in condizioni di particolare decoro e di manutenzione.

In tal caso tutti i frontisti dovranno dare consenso di costituire servitù di passaggio e dovranno continuare a sostenere tutti gli oneri da manutenzione sia delle opere sopra che in sottosuolo, di illuminazione e di nettezza come se la strada fosse chiusa.

Tutti gli impegni di cui sopra dovranno essere trascritti a nome di terzi e non potranno essere scissi, annullati o modificati senza il consenso del Sindaco.

Art. 58

Larghezza della strada privata

Le strade private costruite entro il perimetro del territorio comunale dovranno avere una larghezza non minore a m. 8 riducibili fino a sei metri per le strade fiancheggiate da zone di giardino.

Le case e le costruzioni in genere che dovessero sorgere lungo le strade approvate come sopra, saranno soggette alle disposizioni vigenti, come se prospettassero uno spazio pubblico.

Art. 59

Chiusura delle vie private adiacenti

Anche le vie private già esistenti e comunicanti con le vie e piazze pubbliche, ove siano a fondo cieco, dovranno essere chiuse con cancello da eseguirsi in conformità di disegno approvato.

Art. 60

Strutture in cemento armato

Per le strutture in cemento armato chiunque intende costruire deve presentare regolare denuncia delle opere da eseguire alla Prefettura e riscontrare l'avvenuta denuncia all'Amministrazione Comunale.

Art. 61

Linee elettriche telegrafiche e telefoniche

Le Società esercenti linee elettriche, telegrafiche e telefoniche dovranno entro due mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento consegnare all'Amministrazione comunale una planimetria del territorio comunale ove siano indicati i sostegni, i conduttori, le cabine con tutte le apparecchiature di trasformazione misura e sicurezza e con tutti i dati esplicativi di natura meccanica ed elettrica.

Dopo accertata la consistenza dell'impianto, qualunque nuova installazione potrà essere preventivamente autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee elettriche, telegrafiche e telefoniche, dovrà essere presentata domanda su carta legale corredata di planimetria quotata in tre copie con indicate tutte le caratteristiche meccaniche ed elettriche dei nuovi impianti con disegni pure in tre copie delle linee e dei sostegni delle opere murarie ecc.

REGOLAMENTO EDILIZIO

INDICE ANALITICO

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- Art. 1. Contenuto i limiti del Regolamento Edilizio
- Art. 2. Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 3. Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 4. Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 5. Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 5-bis. *L'Ufficio Tecnico e le sue attribuzioni. Procedure per il rilascio della concessione edilizia.*

CAPO III - CONCESSIONE DI EDIFICARE

- Art. 6. Opere soggette a concessione di edificare
- Art. 7. Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 8. Domanda di concessione di edificare
- Art. 9. Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati
- Art. 10. Istruttoria preliminare dei progetti e relativo diritto d'esame
- Art. 11. Concessione di edificare
- Art. 12. Validità della concessione
- Art. 13. Durata, decadenza o proroga della concessione
- Art. 14. Responsabilità
- Art. 15. Contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione
- Art. 16. Contributo commisurato al costo di costruzione

CAPO IV - AUTORIZZAZIONI

- Art. 17. Lottizzazioni

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 18. Inizio dei lavori
- Art. 19. Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 20. Responsabilità
- Art. 21. Inizio e ultimazione dei lavori
- Art. 22. Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

TITOLO II°
DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

- Art. 23. Indice e parametri
- Art. 24. Indice e rapporti parametrici

TITOLO III°
DISCIPLINA DELLA FABBRICABILITA'

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- Art. 25. Campionature
- Art. 26. Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 27. Aggetti e sporgenze
- Art. 28. Arredo Urbano

CAPO II - NORME IGIENICHE

- Art. 29. Spazi interni agli edifici
- Art. 30. Uso dei distacchi tra i fabbricati
- Art. 31. Convogliamento acque luride
- Art. 32. Scale
- Art. 33. Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie
- Art. 34. Piani interrati
- Art. 35. Piani seminterrati
- Art. 36. Piani terreni
- Art. 37. Piani sottotetto
- Art. 38. Norme comuni a tutti i piani abitabili ed a tutti gli alloggi
- Art. 39. Fabbricati in zona rurale
- Art. 40. Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art.41. Manutenzione delle aree

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 42. Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art. 43. Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art. 44. Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 45. Rinvenimenti e scoperte
- Art. 46. Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art. 47. Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 48. Ponti e scale di servizio
- Art. 49. Scarico dei materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 50. Responsabilità degli esecutori delle opere
- Art. 51. Rimozione delle recinzioni.

TITOLO IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 52. Sanzioni
- Art. 53. Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 54. Disposizioni transitorie
- Art. 55. Entrata in vigore
- Art. 56. Cautele contro i danni ai manufatti dei servizi pubblici

TITOLO V°

DISPOSIZIONI VARIE

- Art. 57. Apertura di strade private
- Art. 58. Larghezza della strada privata
- Art. 59. Chiusura delle vie private adiacenti
- Art. 60. Strutture in cemento armato
- Art. 61. Linee elettriche telegrafiche e telefoniche

Il presente regolamento è stato approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale N° 21 del 11.04.1992 e N° 43 del 23.07.1992, rese esecutive dal CO.RE.CO. di Cagliari rispettivamente con provvedimenti N° 806\03\92 e 1110\03\92, entrambi in data 23.09.1992

Adeguato alle disposizioni della Legge N° 127\97 (Legge Bassanini) con deliberazione consiliare N° 3 del 15.01.1999