

COMUNE DI DERUTA

REGOLAMENTO

EDILIZIO

ADOTTATO DAL C.C. CON DELIBERAZIONE N.40 DEL 5-3-1981

RETTIFICATO DAL C.C. CON DELIBERAZIONE N.81 DEL 26-3-1985

**APPROVATO DAL CONSORZIO ECONOMICO URBANISTICO CON DELIBERAZIONE
N.8 DEL 21-1-1987 RATIFICATA DALL'ASSEMBLEA DELLA ASSOCIAZIONE FRA
I COMUNI IN DATA 14-9-1987**

I N D I C E

Art. 1 - Contenuto del Regolamento	pag. 1
Art. 2 - Opere e attività soggette a concessione edilizia	pag. 1
Art. 3 - Opere, attività soggette ad autorizzazione e opere di manutenzione straordinaria	pag. 2
Art. 4 - Opere ed attività urgenti	pag. 3
Art. 5 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione	pag. 3
Art. 6 - Domanda di concessione o autorizzazione	pag. 3
Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione	pag. 4
Art. 8 - Procedura per la presentazione della domanda di concessione	pag. 6
Art. 9 - Decisione sulla domanda di concessione	pag. 6
Art. 10 - Decadenza della concessione	pag. 8
Art. 11 - Atti autorizzativi generali	pag. 8
Art. 12 - Contributo concessorio	pag. 8
Art. 13 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale	pag. 9
Art. 14 - Compiti della Commissione Edilizia Comunale	pag. 10
Art. 15 - Funzionamento della Commissione Edilizia Comunale	pag. 10
Art. 16 - Intervento edilizio diretto	pag. 11
Art. 17 - Piani attuativi	pag. 12
Art. 18 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione	pag. 13
Art. 19 - Inizio, conduzione, interruzione ed ultimazione dei lavori	pag. 16

Art. 20 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni	pag. 18
Art. 21 - Concessioni in deroga	pag. 19
Art. 22 - Parametri urbanistici	pag. 19
Art. 23 - Parametri edilizi	pag. 21
Art. 24 - Distanze	pag. 23
Art. 25 - Zone di rispetto cimiteriali e stradali	pag. 24
Art. 26 - Campionature	pag. 25
Art. 27 - Aspetto e manutenzione degli edifici	pag. 25
Art. 28 - Aggetti e sporgenze	pag. 26
Art. 29 - Arredo urbano	pag. 27
Art. 30 - Spazi interni agli edifici	pag. 29
Art. 31 - Uso dei distacchi tra fabbricati	pag. 30
Art. 32 - Deflusso delle acque, pluviali e fognoli	pag. 30
Art. 33 - Disciplina degli scarichi	pag. 31
Art. 34 - Scale	pag. 31
Art. 35 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag. 32
Art. 36 - Piani interrati	pag. 32
Art. 37 - Piani seminterrati	pag. 33
Art. 38 - Piani terreni	pag. 33
Art. 39 - Piani sottotetto	pag. 34
Art. 40 - Isolamento termico	pag. 34
Art. 41 - Norme comuni a tutti i piani abitabili	pag. 34



Art. 42 - Fabbricati in zona rurale	pag. 35
Art. 43 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag. 36
Art. 44 - Recinzioni	pag. 36
Art. 45 - Depositi su aree scoperte	pag. 36
Art. 46 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag. 37
Art. 47 - Manutenzione degli edifici e aree scoperte	pag. 37
Art. 48 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag. 38
Art. 49 - Rinvenimenti e scoperte	pag. 39
Art. 50 - Uso di scarichi	pag. 40
Art. 51 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag. 40
Art. 52 - Ponti e scale di servizio	pag. 41
Art. 53 - Scarico dei materiali; Demolizioni; Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag. 42
Art. 54 - Responsabilità degli esecutori di opere	pag. 42
Art. 55 - Rimozione delle recinzioni	pag. 43
Art. 56 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag. 43
Art. 57 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	pag. 44
Art. 58 - Opere autorizzate alla data in vigore del Regola- mento Edilizio	pag. 44
Art. 59 - Domande di concessione e di autorizzazione pre- sentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.	pag. 45

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI - ATTIVITA' SOGGETTE A
CONCESSIONI O AD AUTORIZZAZIONI

Capo I

Art. 1 - Contenuto del Regolamento.

Il Regolamento disciplina sul territorio comunale:

- a) - la esecuzione di interventi urbanistici;
- b) - la esecuzione di interventi edilizi;
- c) - le attività di modificazione, trasformazione e sistemazione dell'ambiente urbano e territoriale.

Art. 2 - Opere ed attività soggette a concessione edilizia.

Chiunque intende procedere alla esecuzione delle opere o attività di cui all'art. 1 nell'ambito del territorio comunale, escluse quelle indicate nel successivo art. 3, deve chiedere apposita concessione al Sindaco che la rilascia a norma dell'art. 4 della Legge 28.1.1977, n° 10.

Le concessioni edilizie richieste da privati su aree demaniali sono subordinate alla preventiva autorizzazione dell'Ente cui le aree appartengono.

Sono altresì soggetti a concessione gli scavi e i rinterri finalizzati alla realizzazione di laghi, invasi, di bacini, dighe, argini e fossi se di volume superiore a 50 metri cubi.

La concessione è rilasciata senza pregiudizio di eventuali diritti dei terzi.

Art. 3 - Opere, ed attività soggette ad autorizzazione e opere di manutenzione ordinaria.

Sono soggetti ad autorizzazione gratuita gli interventi di manutenzione straordinaria, purchè non siano da eseguire in immobili tutelati ai sensi della Legge n° 1089 del 1 giugno 1939 e della Legge 29 giugno 1939 n° 1497 o vincolati dallo strumento urbanistico per demolizione o trasformazione.

Sono da considerare tra gli interventi di manutenzione straordinaria e soggetti ad autorizzazione gratuita, quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso. Per la esecuzione degli interventi è prescritta l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, con l'applicazione della disciplina prevista dall'art. 48 della Legge 5 agosto 1978 n° 457, come modificata dall'art. 7 del D.L. 23 gennaio 1982 n° 9, convertito con Legge n° 94 del 25.3.1982.

Sono soggette inoltre ad autorizzazione gratuita ai sensi del citato art. 7:

- a) - le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- b) - le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- c) - le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi compresi quelli riguardanti la coltivazione di cave e torbiere, le quali sono soggette anche alla disciplina della L.R. n° 28/80.

L'autorizzazione relativa alla coltivazione di cave e torbiere è subordinata alla stipulazione di una convenzione da trascrivere a cura del Comune ed a spese dei concessionari sui registri immobiliari, nella quale siano precisate le modalità e la durata della concessione ed i termini entro i quali dovrà procedersi alla sistemazione del suolo ed ogni altro adempimento ai sensi della L.R. 8/4/1980 n° 28.

Per gli interventi di cui sopra, fatta eccezione per quelli riguardanti la coltivazione di cave e torbiere che seguono la disciplina della L.R. 28/80, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni; in tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio a mezzo di lettera raccomandata.

Sono altresì soggette ad autorizzazione le attività anche agricole che comportino movimenti di terra per spessori superiori ai 50 centimetri, esclusi semenzai e lettiere.

Sono da considerare di manutenzione ordinaria, gli interventi che riguardano le opere di riparazione interna, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di cui al comma precedente non sono soggetti né a concessione né ad autorizzazione del Sindaco, fatte salve le autorizzazioni previste dalle leggi di vincolo.

Non sono altresì soggette a concessione né ad autorizzazione del Sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Coloro che intendano eseguire interventi di manutenzione ordinaria devono comunque darne comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

Art. 4 - Opere ed attività urgenti *

In caso di immediato pericolo, accertato dal tecnico comunale, potranno essere iniziate, senza richiesta di concessione o autorizzazione, le sole opere di attività indispensabili per evitare danni imminenti.

Il proprietario è in tal caso, obbligato a darne immediata comunicazione al Sindaco e a presentare entro 20 giorni dalla predetta comunicazione la domanda di concessione o autorizzazione a norma del presente regolamento.

Art. 5 - Soggetti legittimati alla domanda di concessione o autorizzazione

E' legittimato a richiedere la concessione o l'autorizzazione il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

Art. 6 - Domanda di concessione o autorizzazione

La domanda al Sindaco diretta ad ottenere il rilascio della concessione deve essere redatta su apposito modulo bollato in distribuzione presso gli uffici del Comune e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi dell'art. 5 e da uno

o più progettisti iscritti nell'albo professionale.

Con la domanda deve essere prodotta la documentazione comprovante la legittimazione del titolare della concessione.

La domanda al Sindaco diretta ad ottenere il rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria, dovrà essere redatta su carta legale e sottoscritta dal soggetto legittimato ai sensi del precedente art. 5 .

Art. 7 - Documentazione a corredo della domanda di concessione

La domanda di concessione deve essere corredata dai seguenti elaborati, di cui una copia regolarmente bollata:

- 1) Disegni redatti in tre copie e piegati nel formato 21x31 comprendenti:
 - a) planimetria catastale nel rapporto 1:2000 relativa alla zona interessata dalle nuove opere, riportante le attuali consistenze per un raggio di almeno 200 ml.;
 - b) planimetria nel rapporto 1:500 indicante l'ubicazione del fabbricato, nonché di quelli esistenti posti fino alla distanza di ml. 20 dai confini del lotto edificabile, le distanze minime dai confini e dai fabbricati limitrofi, le larghezze stradali e le principali quote altimetriche sia naturali che di progetto riferite ad un caposaldo certo.

La planimetria deve riportare tutti gli elementi necessari a determinare l'esatta ubicazione dell'opera da realizzare, qualora questa ricada in zona rurale;

- c) estratto dello strumento urbanistico di previsione generale/o attuativo;
- d) piante nel rapporto 1:100, adeguatamente quotate, di tutti i piani con la relativa destinazione d'uso, con l'indicazione dei camini e degli impianti igienico-sanitari, nonché delle fondazioni e della copertura;
qualora l'opera sia ubicata in fregio a strade comunali o nei centri abitati, dove la edificazione é continua, le planimetrie del piano seminterrato e del piano terreno dovranno indicare esattamente l'allineamento stradale, la posizione, sia planimetrica che altimetrica, di tutte le opere pedonabili, carrabili e di sistemazione esterna;

- e) i prospetti in rapporto non inferiore a 1:100, devono riportare le quote essenziali.
Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad uno o più fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate;
- f) sezione quotate, nel rapporto non inferiore a 1:100, di cui almeno una in corrispondenza della scala, comprendenti il profilo del terreno naturale e di quello a sistemazione ultimata estese fino ai punti di intersezione dei profili naturali con quelli di progetto;
- g) disegni relativi alle opere per lo smaltimento dei rifiuti liquidi (bianchi e neri). Qualora manchi la fognatura deve essere prodotto un progetto di idoneo impianto di smaltimento conforme alle disposizioni del presente regolamento edilizio, della legge 10.5.1976, n°319 e della L.R. 21.1.1979, n°9;
- h) planimetria nel rapporto non inferiore a 1:200, riportante la sistemazione dell'area scoperta;
- i) scheda tecnica riassuntiva da cui risultino:
- la zonizzazione dell'area o dell'edificio oggetto di intervento in base allo strumento urbanistico di previsione generale;
 - la superficie del lotto ed i relativi dati catastali;
 - calcoli analitici da cui risulti: la volumetria o la superficie consentita nel lotto; la volumetria o la superficie calcolata per ciascun piano di progetto; la superficie degli spazi destinati a parcheggio e il numero dei posti macchina.
- 2) Documentazione fotografica dell'ambiente con l'eventuale individuazione della sagoma del fabbricato da realizzare.
- 3) Relazione tecnica descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione, delle strutture portanti, della qualità dei materiali da rivestimento, o di paramento esterno, nonché dei servizi (acqua potabile, scarico delle acque bianche e nere, riscaldamento, gas, ecc.).
- 4) Ogni altro documento di carattere tecnico o legale necessario ai fini dell'esame del progetto.
- 5) Copie delle denunce e/o delle autorizzazioni richieste per i casi previsti dall'art.2 del presente regolamento.

In caso di discordanza tra quote e dimensioni grafiche fanno fede le quote espresse numericamente.

Tutte le copie degli elaborati di cui sopra devono essere firmate dal tecnico progettista.

L'Amministrazione comunale, qualora lo ritenga opportuno, può richiedere un plastico dell'edificio, inserito nella zona interessata dall'intervento, nonché particolari costruttivi e decorativi in adeguata scala, documentazione fotografica e disegni suppletivi che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati devono essere indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni o riporti.

I progetti di 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 concessione concernenti varianti di progetti già approvati limitatamente alle tavole variate.

I disegni di insegne, mostre, vetrine, lumi, pensiline, cartelloni, tombe, cappelle gentilizie, ecc. saranno in scala 1:20 e saranno accompagnati da una relazione illustrativa.

Art.8 Procedura per la presentazione della domanda di concessione.

La domanda di concessione, corredata dei documenti di cui all'art.7, deve essere presentata al Comune, previa istruttoria contestuale con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Il Comune rilascia al presentatore una ricevuta intestata al richiedente la concessione.

Art.9 Decisione sulla domanda di concessione.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, deve comunicare al richiedente le proprie determinazioni sulla domanda entro sessanta giorni dalla data di presentazione.

Nel caso di richiesta di integrazione della documentazione allegata alla domanda, il termine di cui al precedente comma decorre dalla data di presentazione dei documenti richiesti.

In caso di accoglimento della domanda, il rilascio della

concessione avverrà dopo che il richiedente abbia ottemperato al versamento del contributo afferente alla concessione, in quanto dovuto, nonchè a tutte le prescrizioni, condizioni e formalità previste dalla legge e dal presente regolamento.

Dell'avvenuto rilascio è data pubblicità mediante affissione all'Albo Pretorio per il periodo di giorni quindici.

Alla concessione sarà allegata una copia del progetto con attestazione dell'avvenuta approvazione ed una copia dell'eventuale convenzione preventivamente stipulata con il Comune nei casi previsti dalla legge o dal presente regolamento.

Ogni cittadino, ovunque residente, ed i rappresentanti di associazioni ed organizzazioni sociali, anche se aventi sede fuori del Comune, hanno facoltà di prendere visione, presso gli uffici comunali, di tutti gli atti relativi agli interventi urbanistici ed edilizi.

In caso di diniego di concessione il Sindaco deve comunicare al richiedente, nel termine indicato nel primo comma, le proprie determinazioni motivate.

Qualora entro il termine di cui al primo comma il Sindaco non abbia comunicato le proprie determinazioni al richiedente, questi ha il diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto nelle forme consentite dalla legge.

L'opera deve essere completamente ultimata in ogni sua parte, abitabile o agibile, entro il termine stabilito nello atto di concessione: se entro tale termine l'opera non può essere ultimata in dipendenza di fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti nel corso dell'esecuzione, che abbiano ritardato i lavori, il termine di ultimazione potrà essere prorogato dal Sindaco, con provvedimento motivato, su domanda del concessionario presentata prima della scadenza del termine fissato dall'atto di concessione.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare domanda per il rilascio di una nuova concessione concernente la parte dell'opera non ultimata nei termini.

La concessione è trasferibile ai successori per causa di morte o aventi causa del concessionario su domanda documentata del soggetto legittimato.

Art.10 Decadenza della concessione.

Il concessionario, a pena di decadenza, deve dare inizio ai lavori nel termine indicato nell'atto di concessione e quindi non oltre un anno dalla data del rilascio della concessione medesima.

Lo stesso, a pena di decadenza, deve ultimare i lavori nel termine previsto nell'atto di concessione, salvo che sia intervenuto il provvedimento di proroga.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche determina la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Art.11 Atti autorizzativi generali.

I progetti delle opere da eseguire per il restauro di edifici dichiarati di eminente interesse storico ed artistico, ai sensi della legge 1°giugno 1939 n°1089, quelli ricadenti in aree assoggettate a vincolo paesaggistico a norma della legge 29 giugno 1939 n°1497 debbono riportare la preventiva autorizzazione degli organi competenti.

Deve riportare la preventiva approvazione del competente compartimento A.N.A.S. o della Amministrazione Provinciale, l'allacciamento delle strade private alle strade pubbliche nell'ambito delle rispettive competenze.

I fabbricati in conglomerato cementizio normale o precompresso o a struttura metallica debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge 5 novembre 1971 n°1086.

Nei casi prescritti i progetti dei fabbricati debbono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art.12 Contributo concessorio.

Gli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune e corrisposti dal concessionario mediante versamento alla Tesoreria Comunale in base a titolo di incasso rilasciato dal Comune medesimo.

La ricevuta del versamento deve essere consegnata all'Ufficio all'atto del rilascio della concessione.

La quota di contributo relativa al costo di costruzione è determinata all'atto del rilascio della concessione con le modalità di pagamento e le garanzie dovute dal concessionario.

Il versamento del contributo afferente alla concessione deve essere determinato in relazione alle modalità di cui all'art.11 della legge 28.1.1977, n°10.

Art.13 - Composizione della Commissione Edilizia Comunale.

La Commissione Edilizia Comunale è composta da:

- a) il Sindaco o l'Assessore da lui delegato, che la presiede;
- b) da un ingegnere o un geometra dell'Ufficio Tecnico Comunale designato dalla Giunta Municipale;
- c) il medico designato dall'U.L.S.S.;
- d) dal Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco e un suo delegato;
- e) Assessore ai Lavori Pubblici o all'Urbanistica designato dalla Giunta Municipale;
- + f) Rappresentante della Maggioranza Consiliare eletto dal Consiglio Comunale con voto limitato;
- g) Rappresentante della Minoranza Consiliare eletto dal Consiglio Comunale con voto limitato;
- h) Un rappresentante designato dalle "Associazioni Pro-Loce";
- i) un ingegnere o architetto iscritto all'albo professionale nominato dal Consiglio Comunale con voto limitato;
- l) un geometra iscritto all'albo professionale nominato dal Consiglio Comunale con voto limitato;
- m) due esperti nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due.

I membri di cui alle lettere f), g), i), l), m), sono

nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato e durano in carica per lo stesso periodo del Consiglio Comunale che li ha eletti e comunque sino alla nomina dei membri da parte del Consiglio Comunale subentrante.

3 Possono comunque essere sostituiti in caso di necessità con la stessa procedura di nomina.

4 I membri effettivi elettivi hanno anche i supplenti in numero pari agli effettivi.

I membri elettivi sono considerati dimissionari, qualora risultino assenti per tre sedute consecutive senza giustificato motivo.

Esercita le funzioni di segretario della commissione, senza diritto di voto, un funzionario del Comune designato dal Sindaco.

X Art. 14 Compiti della Commissione edilizia comunale

La Commissione è un organo con funzioni consultive del Sindaco ed esprime parere:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
 - b) su tutte le questioni di carattere edilizio riguardanti il territorio Comunale;
 - c) sulle opere o attività soggette a concessione edilizia;
 - d) sulla conformità dei progetti alle norme in vigore, nonché sui profili estetici e di ambientazione delle opere;
 - e) sulla concessione per termine di ultimazione delle opere superiore a tre anni nei casi previsti dal quarto comma dell'art. 4 della Legge 28.1.1977, n. 10.
- Qualora il Sindaco intenda adottare determinazioni difformi dal parere espresso dalla Commissione edilizia deve motivare nel provvedimento tali difformità.

Art. 15 Funzionamento della Commissione edilizia comunale.

La Commissione edilizia si riunisce ordinariamente almeno una volta al mese; in via straordinaria tutte le volte che il

Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto, da comunicarsi agli interessati almeno 3 giorni prima della seduta.

Per la validità delle riunioni è necessaria la presenza della maggioranza dei componenti, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono validamente espresse con il voto favorevole della maggioranza assoluta dei presenti e in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedano una preparazione specifica, il Presidente ha la facoltà di invitare alle riunioni della commissione uno o più esperti senza diritto di voto.

I soggetti di cui all'art. 6 possono chiedere di essere ascoltati personalmente o a mezzo di un incaricato.

I progetti possono essere esaminati dalla Commissione solo se siano stati istruiti dall'Ufficio Tecnico urbanistico edilizio e dall'Ufficio sanitario circa le conformità alle norme urbanistiche, edilizie, e quelle del presente regolamento ed in materia di igiene e sanità.

Qualora la Commissione tratti argomenti ai quali sia interessato direttamente o indirettamente uno dei suoi componenti, questi ha l'obbligo di astenersi dall'assistere all'esame e al giudizio degli stessi; dell'allontanamento dalla riunione e dei motivi che lo determinano deve essere dato atto nel verbale.

I processi verbali delle riunioni sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal presidente e dal segretario.

Il segretario riporta sommariamente il parere della Commissione sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia" completando con la data e la firma del Presidente e di un commissario di volta in volta designato.

Art.16 Intervento edilizio diretto.

Fermo restando l'obbligo al versamento del contributo afferente alla costruzione di cui all'art. 5 della legge 27/1/77 n°10, nei casi di intervento edilizio diretto previsti dallo strumento urbanistico vigente, la concessione è subordinata

alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e alla loro adeguatezza al nuovo carico urbanistico, e all'inserimento dell'area nel P.P.A. ai sensi della legge 10/77 e della legge regionale 14/78 e succ. mod.ni.

Nel caso in cui il concessionario si obblighi alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e del loro adeguamento, a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta, dovrà essere prevista la esecuzione di esse prima o contemporaneamente della costruzione delle opere oggetto di concessione.

In ogni caso il concessionario dovrà obbligarsi a cedere gratuitamente al Comune le aree e le opere relative alla urbanizzazione primaria ed a presentare congrue garanzie finanziarie.

Per le opere di utilità pubblica dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformità alle prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale al fine del rilascio della concessione.

Art. 17 - Piani Attuativi.

L'attuazione dello strumento urbanistico deve avvenire nel tempo secondo programmi pluriennali di attuazione ai sensi dell'art. 13 della Legge 28/1/77 n° 10 e della Legge Regionale 28/3/78 n° 14 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'attuazione dello strumento urbanistico mediante intervento urbanistico preventivo consiste nell'approvazione di un piano particolareggiato con previsioni planivolumetriche che consenta successivi interventi edilizi diretti.

La presentazione del piano può precedere l'inserimento del comparto nel P.P.A.-

In mancanza di piano particolareggiato redatto ad iniziativa del Comune, i privati possono presentare piani di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche riguardanti l'intera zona omogenea individuata nelle tavole di P.R.G. (comparto) o un suo stralcio funzionale che non potrà essere inferiore all'unità urbanistica minima di cui al successivo art. 22.

La legge e le norme di attuazione dello strumento urbanistico stabiliscono i casi nei quali l'approvazione di un piano di lottizzazione convenzionata deve precedere il rilascio della concessione.

L'approvazione del piano di lottizzazione è subordinato alla stipulazione tra il Comune e i proprietari interessati di una CONVENZIONE che deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di

urbanizzazione primaria precisat  dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964 n  847 e cio  strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi nella misura minima di 2,5 mq/ab., fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, gas, spazi di verde attrezzato nella misura minima di 4 mq/ab.;

- 2) la cessione delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria previste all'interno della lottizzazione, ad un prezzo corrispondente all'indennizzo stabilito dalla legge vigente per le espropriazioni di pubblica utilit .
- 3) l'assunzione a carico dei proprietari, del pagamento degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le incidenze determinate dal Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche regionali approvate ai sensi dell'art. 5 della Legge 28/1/77 n  10 e successive leggi regionali;
- 4) i termini, non superiori a dieci anni, entro i quali la lottizzazione deve essere attuata.
- 5) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

Per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere redatti i progetti esecutivi in conformit  alle norme di legge e alle prescrizioni di questo regolamento al fine del rilascio della concessione.

Art. 18 - Documentazione a corredo della domanda di lottizzazione.

La domanda di autorizzazione per la lottizzazione di terreni a scopo edificatorio, 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 edificare, corredata dai sottoelencati disegni e documenti in triplice copia:

- 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 localit ,

certificato catastale d'attualità e titolo di proprietà delle aree.

Nel caso di presentazione di stralci funzionali di lottizzazione di un comparto i richiedenti dovranno esibire la documentazione comprovante la notifica fatta a mezzo di messo comunale, o con Raccomandata A.R. a tutti i proprietari di aree ricadenti nello stesso comparto, ma fuori dello stralcio, della loro intenzione di lottizzare;

- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni 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, nonché documentazione fotografica della zona;
- c) estratto del P.R.G. 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 1:500 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico per le opere di urbanizzazione primaria;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative per le opere di urbanizzazione secondaria;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) almeno tre profili-sezioni generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500; tali profili dovranno di preferenza essere effettuati lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;

- f) planimetria generale nel rapporto almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- g) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione, contenente:
- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del numero di abitanti da insediare, del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente e dal D.M. 2/4/68 (G.U. 16/4/68 n° 97) nonché dalla Legge Regionale 2/9/1974 n° 53;
 - 2) i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi e all'applicazione della legge 10/5/76 n° 319;
 - 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 fondiario, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, 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;
- h) lo schema della Convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti firmati dalle parti contraenti;
- i) relazione geologica e geotecnica sulla fattibilità dell'insieme ai sensi del D.M. 21/1/1982.

La domanda e una copia del progetto devono essere in bollo.

La concessione è rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale e nulla-osta degli organi competenti e parere favorevole della Commissione Edilizia.

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 ordinarne la redazione d'ufficio.

Art.19 Inizio, conduzione, interruzione ed ultimazione dei lavori

Il titolare della concessione edilizia, entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, deve darne comunicazione al Sindaco, con deposito presso l'Ufficio Tecnico del Comune, delle dichiarazioni del direttore dei lavori e del costruttore attestanti l'accettazione dell'incarico loro affidato e il loro domicilio.

In caso di sostituzione del direttore dei lavori e/o del costruttore, i lavori devono essere sospesi fino al deposito delle dichiarazioni di accettazione dei subentranti.

Prima di iniziare i lavori, ove dovuto, dovrà essere effettuata la denuncia e/o il deposito dei calcoli e del progetto ai sensi delle leggi 5/11/1971 n°1086 e 2/2/1974 n°64, presso gli uffici della Provincia di Perugia.

Copia dei calcoli e del progetto, vistati dalla Provincia, dovrà essere tenuta sul luogo dei lavori a disposizione del personale ispettivo.

In caso di interruzione dei lavori, il concessionario deve darne immediata comunicazione al Sindaco, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare conseguentemente l'occupazione del suolo pubblico, eventualmente concessa, salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Il concessionario deve dare comunicazione al Sindaco della ripresa dei lavori.

Il concessionario, deve inoltre munirsi di tutti i nulla-osta, visti o autorizzazioni di cui è prescritto il rilascio da parte degli uffici o enti pubblici diversi.

Il concessionario, almeno dieci giorni prima dell'inizio delle opere di intervento edilizio, deve chiedere quando ciò sia stato prescritto all'Ufficio Tecnico Comunale, che siano fissati sul posto i capisaldi altimetrici e planimetrici cui devono riferirsi le opere stesse.

Delle operazioni di cui al comma precedente è redatto un apposito verbale firmato dal tecnico comunale e dal concessionario; una copia del verbale è rilasciata al concessionario, il quale deve fornire a sua cura e spese, il personale

e i mezzi d'opera

necessari per dette operazioni.

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, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti e da tutte le persone a ciò proposte dalle leggi vigenti.

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.

Il concessionario dopo aver ultimato i lavori ha l'obbligo di darne immediata comunicazione al Sindaco .

Con apposita domanda in bollo, richiede l'autorizzazione di abitabilità o agibilità per le abitazioni o ogni alto manufatto, ovvero il certificato di collaudo per le lottizzazioni.

Le opere edilizie non possono essere adibite all'uso previsto nella concessione, senza l'autorizzazione del Sindaco.

Il controllo dell'opera viene effettuato dall'Ufficio Tecnico Comunale e dall'Autorità Sanitaria Locale.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di abitabilità o agibilità soltanto quando sia accertata l'osservanza delle norme contenute nel regolamento di igiene.

Gli edifici di nuova costruzione e gli edifici comunque trasformati per i quali sia stata negata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sono abitabili o agibili e devono pertanto, prima di assolvere la funzione per la quale sono stati costruiti o trasformati, essere adeguati alle prescrizioni del presente regolamento.

Per le opere soggette alla normativa delle leggi 5/11/1971 n°1086 e 2/2/1974 n°64, il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità è subordinato alla presentazione del certificato di collaudo, regolarmente vistato dalla Provincia, delle opere in cemento armato di cui all'art.7 della legge 1086/71 e/o alla produzione della dichiarazione del D.L. attestante che le opere sono state realizzate, in conformità al progetto depositato, presso la Provincia, e alla normativa antisismica.

Il Sindaco, nel caso in cui ritenga di non poter concedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve comunicare al concessionario il diniego motivato, con la descrizione dei lavori che devono essere eseguiti entro il termine prefissato perchè possa essere rilasciata l'autorizzazione, salva applicazione delle sanzioni nei casi previsti dalla legge.

Art. 20 - Vigilanza sulle costruzioni e sanzioni.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle leggi e regolamenti, alle norme dello strumento urbanistico di previsione generale e alle prescrizioni stabilite nella concessione o autorizzazione, avvalendosi dei funzionari comunali appositamente autorizzati e dei vigili urbani.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione, oppure non sia stato apposto il cartello, di cui all'art. 51 del presente regolamento, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Regionale ed al Sindaco, il quale verifica, entro 30 giorni, la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto di accedere ai cantieri e di seguire qualsiasi operazione di controllo sulle opere.

Il Sindaco ordina la sospensione dei lavori quando:

- a) siano violate le leggi, i regolamenti e le prescrizioni degli strumenti urbanistici;
- b) non siano osservate le disposizioni del presente regolamento e le norme, disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione o autorizzazione e nei progetti allegati;
- c) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, ovvero non sia stata comunicata al Sindaco la sua sostituzione;
- d) la concessione o autorizzazione risulti ottenuta in base a dichiarazioni, tipi e disegni non corrispondenti al vero.

La sospensione dei lavori ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi previsti dalle leggi vigenti, da adottare e modificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

Il Sindaco applica la sanzione prevista dalle leggi vigenti in caso di opere eseguite in assenza di concessione o autorizzazione, ovvero in totale o parziale difformità dalle stesse senza pregiudizio delle azioni penali.

Art.21 Concessioni in deroga.

Nei casi e nei modi previsti dalla legge (art.16 della legge 6/8/1967 n°765 e art.3 della legge 21/12/1955 n°1357) il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, munito del nullaosta del consorzio economico urbanistico, può rilasciare concessione in deroga alle norme del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

CAPO II

Indici e parametri urbanistici ed edilizi.

Art.22 Parametri urbanistici.

1 Indice di fabbricabilità territoriale.

E' il rapporto massimo espresso in mc/mq fra il volume realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

2 Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' il rapporto massimo, espresso in mc/mq, tra il volume del fabbricato o dei fabbricati e la superficie fondiaria su cui insiste o insistono i fabbricati, frazionata e misurata con la metodica dell'U.T.E.

3 Indice di copertura.

E' il rapporto massimo, espresso in mc/mq, 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 so-

li aggetti costituiti da balconi e da pensiline.

4 Unità urbanistica minima.

Per "unità urbanistica minima", si intende l'area di cui una porzione di terreno circondato da strade o da zone urbanisticamente definite che costituisce l'area minima sulla quale è obbligatorio procedere ad intervento urbanistico preventivo. Sono definite ^{sia} dalla cartografia di P.R.G., sia, nell'ambito delle zone di P.R.G., da delibera della Giunta, con apposite delineazioni nello strumento urbanistico. (-.-.-.)

5 Superficie territoriale.

E' l'area di una porzione di territorio comprendente la superficie fondiaria e la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle strade esistenti esternamente all'area in esame e al lordo delle strade eventualmente esistenti, o che sono previste nel progetto, internamente alla delimitazione dell'area fatta secondo i criteri sopra indicati.

6 Superficie fondiaria.

E' l'area di una porzione di territorio che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale la superficie per le opere di urbanizzazione primaria.

7 Destinazione d'uso.

Per ogni zona ^{sono} stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni a meno che non siano strettamente assimilabili a quelle specifiche.

La variazione di destinazione d'uso di un edificio o parti di esso è concessa a concessione e comporta il versamento della differenza degli oneri di urbanizzazione qualora dia luogo a un maggior incarico urbanistico per la zona.

8 Opere di urbanizzazione primaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

-strade residenziali;

- spazi di sosta o parcheggi;
- spazi di verde pubblico attrezzato;
- Fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, telefonica, di servizi pubblici in generale;
- pubblica illuminazione;
- opere per la nettezza urbana e per la depurazione dell'aria e dell'acqua di quartiere.

9- Opere di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole d'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri servizi per edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- opere per la nettezza urbana e per la depurazione dell'aria e dell'acqua a livello cittadino.

Art. 23 - Parametri edilizi.

1- Altezze.

L'altezza delle pareti esterne di un edificio non può superare i limiti fissati, per le singole zone, dallo strumento urbanistico 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 sull'orizzonte superiore ai 30° sessagesimali.

La linea di terra è definita dall'intersezione tra la parete esterna e il piano, anche non orizzontale, stradale o di sistemazione esterna dell'edificio a progetto eseguito.

La linea di copertura è definita dall'intersezione tra la parete esterna e l'intradosso del solaio di copertura, per gli edifici coperti con copertura piana; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di intersezione tra la parete esterna e l'intradosso del solaio inclinato di copertura.

In caso di coperture le cui falde superino il 35% di pendenza la quota della linea di copertura è aumentata dall'altezza media interna misurata dalle predette linee di intersezione al colmo del tetto.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra alla linea di copertura se sono orizzontali.

Quando le due linee suddette, di terra o di copertura, non siano orizzontali, ovvero siano costituite da una spezzata di linee orizzontali si considera la parete scomposta in figure: quadrangolari, o triangolari, o mistilinee, e, per ogni figura, si considera l'altezza massima.

La maggiore di tali altezze massime non potrà superare di più di m. 2,50 l'altezza consentita dal P.R.G. per la zona.

2- Superficie coperta di un fabbricato.

Per superficie coperta di un fabbricato si intende la proiezione sul piano orizzontale della costruzione sovrastante il piano di campagna, con esclusione dei soli balconi aperti a sbalzo e della gronda; inclusi portici, aggetti, bow-windows e simili.

La superficie coperta interrata di un edificio può estendersi fino al confine ad eccezione dei lati che fronteggiano strade pubbliche: in tali casi la parte interessata dell'edificio deve mantenere i distacchi previsti dall'art. 24 delle presenti norme, a meno che il solaio non sia calcolato a carico da ponte.

3- Volume di un fabbricato.

Il volume di un fabbricato si calcola come sommatoria dei volumi di tutti i piani, comunque utilizzati, così calcolati:

- a) Piani fuori terra con solaio superiore orizzontale- Per ciascun piano di misura l'area geometrica A compresa entro i fili esterni dei muri della pianta (con esclusione dei balconi, pensiline e simili).

Tale area va moltiplicata per l'altezza del vuoto interpiano H più lo spessore del solaio sovrastante h e si ottiene il volume di ciascun piano: $V = A \times (H + h)$.

- b) Piani seminterrati- Per ciascun piano si misura l'area A come al punto a).

Si assume per linea di terra quella definita al punto 1 art. 23.-Si misura l'area geometrica di ciascun elemento

di parete esterna relativa al piano seminterrato al di sopra della linea di terra e si fa la sommatoria delle aree degli elementi di parete esterna $\sum S$. Si calcola il perimetro P della area A di cui al precedente punto a).

Il rapporto: $h_S = \frac{\sum S}{P}$ è detto altezza media ponderale del piano seminterrato.

Il volume del piano seminterrato è dato dal prodotto tra A e h_S : $V = A \times h_S$.

c) Piani con solaio superiore in tutto o in parte inclinato, comunque utilizzati (Piani sottotetto).

Per ciascun piano si misura l'area A come al punto a). Si assume per linea di copertura quella definita al punto 1 dell'art. 23. Si misura l'area geometrica di ciascun elemento di parete esterna relativa al piano sottotetto al di sotto della linea di copertura e si fa la sommatoria delle aree degli elementi di parete esterna $\sum S$. Si calcola il perimetro P dell'area A di cui al precedente punto a).

Il rapporto $h_T = \frac{\sum S}{P}$ è detto altezza media ponderale del piano sottotetto.

Il volume del piano sottotetto è il prodotto tra A e h_T : $V = A \times h_T$ sono esclusi dal calcolo i volumi tecnici e i porticati liberi.

I volumi interrati debbono in ogni caso rispettare i distacchi previsti dai fronti stradali per i volumi fuori terra.

4 Superficie utile di un fabbricato.

Per superficie utile di un fabbricato si intende la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio al netto delle murature, tramezzature interne, sginci e balconi.

Art.24 Distanze

1 Distacco dai confini.

E' la minima delle distanze fra un punto del perimetro della superficie coperta del fabbricato e un punto della linea di confine comunque presi. Per tutti gli interventi edilizi è prescritta una distanza minima di m.5 dai confini a meno che non

si costruisca in aderenza e salvo diverse prescrizioni dello strumento urbanistico^{shco} generale.

2 Distacco fra gli edifici.

E' la minima delle distanze tra due punti del perimetro delle superficie coperte comunque presi.

A meno che non si costruisca in aderenza, tra fabbricati in ogni zona prevista dal P.R.G. è prescritta la distanza minima assoluta di m.10.

X Gli edifici con fronti di altezza superiore a m.10 debbono distare da altri fabbricati di una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto.

In tutte le zone previste dal P.R.G. le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade o ferrovie, qualora la zona di rispetto stradale non sia esplicitamente indicata in cartografia, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di: m.5 per lato per strade di larghezza minore di 7m.; m.7,5 per lato per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15; m.10 per lato per strade di larghezza superiore a m.15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei commi precedenti solo nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, o di piani di Recupero di cui alla legge 5/8/1978 n°457.

3 Rientranze nelle facciate.

Se parte di una facciata ha una rientranza verso l'interno, il suo lato, in pianta, perpendicolare alla facciata deve stare col suo lato parallelo alla facciata nel rapporto 1:1.

Detto rapporto può essere portato fino a 2,5:1 a condizione che in tal caso la rientranza serva a illuminare solo disimpegni, bagni, cucine e altri locali con esclusione di quelli per abitazione.

CAPO III

Zone di rispetto.

Art.25 Zone di rispetto cimiteriali e stradali.

Non è consentito, ai sensi dell'art. 358 del T.U. delle leggi

sanitarie, approvato con R.D. 27.7.1934, n° 1265, costruire nuovi edifici o ampliare quelli esistenti, a qualsiasi scopo siano adibiti, entro le zone di rispetto cimiteriale indicate nella cartografia di P.R.G.

E' ammessa la posa in loco di manufatti a carattere mobile adibiti a chioschi per la vendita di fiori, previa stipula di convenzione nella quale il concessionario si impegna in qualsiasi momento a rimuovere il chiosco su semplice richiesta dell'amministrazione comunale, senza peraltro poter richiedere indennizzo alcuno.

Per la edificazione fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal Piano Regolatore Generale, vanno osservate relativamente alle distanze minime a protezione del nastro stradale le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968.

Titolo II - Prescrizioni edilizie

Capo I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano.

Art. 26.

Campionature

Se non sono esplicitamente richiesti e approvati in concessione, materiali e colori dei rivestimenti delle pareti esterne e delle coperture sono soggetti a campionatura e alla preventiva autorizzazione del Sindaco che può avvalersi del parere della Commissione Edilizia.

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere preventivamente - in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico - la presentazione e il deposito di 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 nell'autorizzazione o nel progetto approvato e nella Concessione Edilizia.

Art. 27.

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici, sia pubblici che privati, e le eventuali aree a ser-

vizio 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 e la sicurezza delle persone.

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

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

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato siano indecorose, il Sindaco ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio e in danno.

L'inadempienza all'ordinanza implica la denuncia penale al Pretore.

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

Art. 28.

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati: aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede; porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed ad altezze inferiori a m. 4,50 se la strada ne è priva.

Balconi in aggetto e le pensiline e qualsiasi altra sporgenza sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza superiore a m.8,00 o a m.6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.4,50 dal lato stradale.

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

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

I balconi totalmente chiusi (bowwindows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi o aperti non sono ammessi ad una distanza inferiore a m.3,00 dal confine più vicino.

Art.29

Arredo urbano.

L'esposizione, anche provvisoria, al pubblico, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, sculture, fotografie, cartelli pubblicitari, edicole, ecc., è subordinata in tutto il territorio comunale ad autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno 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. 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.

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 collocazione "in situ" con le modifiche resesi necessarie, tutto a loro spese e sotto loro responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'uf-

fici a loro spese.)

Agli edifici è imposta la servitù di opposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze ai sensi dell'art.10 della legge 24/12/1964 n°1228 e dell'art.37 del D.P.R. 31/01/1958 n°136.

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 all'uopo destinata.

Il rilascio dell'autorizzazione per le opere di cui ai commi precedenti ricadenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa preventiva autorizzazione delle autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale a 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 limitamente alle strade dotate di marciapiede.

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situate ad altezze inferiori a m.2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m.2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio motivato del Sindaco, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, 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. 30

Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una larghezza superiore ai $3/4$ 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 m.25,00.
- b) **Patio.** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m.6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.
- c) **Cortile.** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.8,00, e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) **Chiostrina.** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3,00.

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

Non sono consentiti 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 nullaosta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati, o translucidi, e per la altezza del solo piano terra.

Negli spazi definiti come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.

Nelle chiostrine non vi possono essere 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. 31

Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

Art.32

Deflusso delle acque pluviali, fognoli.

I cornicioni e le gronde devono essere muniti di canali di materiale impermeabile per il convogliamento delle acque piovane in apposite docce di ampiezza sufficiente, di regola 1 ogni 100mq. di tetto. Dalle docce le acque debbono essere condotte con tubi verticali fino al di sotto dei marciapiedi dove, per appositi cunicoli, sfoceranno nella fognatura pubblica.

Il tratto inferiore dei tubi verticali di condotta delle acque piovane, addossato ai muri prospicienti lo spazio pubblico, dovrà essere, per un'altezza non inferiore a m. 2,50 dal piano stradale, di ghisa.

Nelle località nelle quali non esiste la fognatura pubblica, le acque meteoriche dai tubi verticali pluviali dovranno essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.

I bracci di immissione dei fognoli privati nelle fogne pubbliche e i relativi pozzetti di ispezione e di raccordo obbligatori, debbono essere costruiti a cura e spese dei proprietari degli edifici ai quali debbono servire, secondo le disposizioni, le pendenze e la forma prescritta dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora sia modificata la sede o la forma della fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati che vi fanno capo sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera a loro cura e spese.

Art.33

Disciplina degli scarichi.

Gli scarichi sia pubblici che privati in pubbliche fognature, sul suolo in località prive di fognature pubbliche, sono disciplinati e autorizzati secondo quanto prescritto dalla legge 10/5/76 n°319 e successive modificazioni. In particolare è obbligatoria una rete per le acque chiare separata da quella per le acque nere. La confluenza delle acque chiare con le nere può avvenire solo a valle dei depuratori biologici prescritti dalla Legge 319/76.

Art.34

Scale

Ogni rampa di scale condominiali dovrà avere una larghezza utile non inferiore a m.1,20 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Le scale interne al singolo alloggio possono avere la larghezza minima di 1 m.

L'ambiente delle scale deve essere ventilato dall'esterno anche con lucernaio o pozzo d'aerazione comunicanti con l'esterno; può essere illuminato dall'esterno oppure artificialmente ma in tal caso deve essere dotato di congegno automatico che determini l'accensione a tempo quando, in qualsiasi modo, persone entrino dall'esterno nel vano scale.

Art.35

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

Il nullaosta dei vigili del fuoco è indispensabile per il rilascio della concessione di edificare ogni qual volta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento a energia solare.

Gli impianti di riscaldamento devono essere realizzati secondo le disposizioni delle leggi e regolamenti vigenti e nei casi prescritti essere collaudati secondo le prescrizioni di cui alla legge 373/76 e successive sui consumi energetici.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti. Scaldabagni, stufe e cucine possono avere canne a immissione multipla. Le canne fumarie devono essere prolungate al di sopra del tetto o terrazza fino a superare il cimale del tetto; devono essere racchiuse in strutture murarie ed essere munite di idonei comignoli; la fuoriuscita dei fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi finestra che si trovi a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione se non opportunamente isolate e munite di intercapedine. I camini degli impianti artigiani od industriali debbono essere muniti di apparecchiature antinquinanti.

Art.36

Piani interrati

I piani risultanti, a Costruzione ultimata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione e uffici e laboratori e devono avere altezza utile di almeno m.2,50.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Le pareti esterne di detti piani, co-

unque costruite, non possono confinare direttamente col terreno: è prescritta in ogni caso una intercapedine drenata, ventilata, coperta e ispezionabile larga non meno di m.0,60 e non più di m.1,50. Lo stacco di ogni muratura in elevazione deve essere separato dalla fondazione interrata mediante un setto impermeabile più basso del pavimento.

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, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'area dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Il pavimento dei locali interrati, seminterrati o terreni dovrà essere rialzato rispetto al terreno di almeno cm.50 e separato da questo da intercapedine ventilata.

Art.37

Piani seminterrati

I locali dei piani risultanti, a costruzione ultimate, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o negozi, se non hanno almeno due lati liberi da interrimento, anche parziale. Devono avere altezza minima di m.3,00.

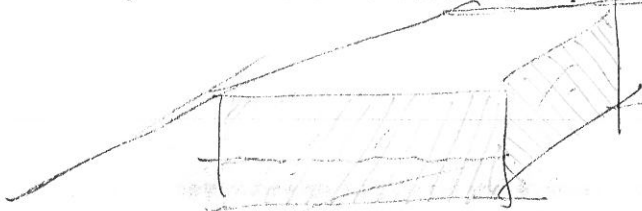
Per le pareti esterne, il deflusso delle acque del fabbricato ed i pavimenti valgono le norme di cui all'art.36

Art.38.

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a costruzioni ultimate ed avere il pavimento che soddisfi alle condizioni dell'art.36; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m.2,70.

I piani terreni se adibiti in tutto o in parte ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3,00. I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito ~~motocicli o carroz-~~



zine, cantine e locali di sgombro possono avere altezza utile netta di m.2,50.

Art.39.

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, solo nelle zone, la cui altezza utile sia compresa tra un minimo inderogabile di m.2,00 e m.2,70 o più se il soffitto è inclinato; se il soffitto è piano l'altezza utile minima è di m.2,70. E' necessario che l'isolamento delle coperture rispetti la normativa della Legge 373/76 ma non sono comunque ammessi per il solaio di copertura coefficienti di conducibilità termica superiori a 0,55 Kcal/mq h°C.

Art.40

Isolamento termico

Le progettazioni e la realizzazione dei nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, debbono adeguarsi alle disposizioni di cui alla Legge n°373 del 30/04/76 e al relativo regolamento d'esecuzione. La verifica di cui all'articolo 9 deve essere eseguita sia globalmente per tutto l'edificio sia ambiente per ambiente compresi quelli al sottotetto.

Art.41

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

L'altezza minima utile dei piani abitabili eccetto il piano seminterato è di m.2,70.

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento. Almeno 1/3 della superficie delle finestre deve essere apribile, comunque deve essere assicurata la possibilità di pulizia esterna dei vetri.

I corridoi e disimpegni delle abitazioni devono avere larghezza minima di m.1,20 riducibile a m.1,00 solo per le lunghezze non superiori a m.2,20.

Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per corridoi e disimpegni tali che la loro pianta possa essere inscritta in un quadrato di lato massimo di m.8,00. In tal caso la finestra può anche mancare...

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.3,60 e i vani abitabili devono avere superficie non inferiore rispettivamente a mq.9,00 per camere a 1 letto e a mq.14 per camere a due letti. Ogni alloggio deve essere dotato di un soggiorno di almeno mq.18 e di almeno un bagno completo di vasca o doccia. I locali igienici (bagni e WC) non possono avere comunicazione diretta nè con cucine nè con soggiorni nemmeno tramite antibagni. Per unità di abitazione di superficie utile superiore a mq.65 è obbligatorio un doppio servizio con, almeno WC e lavandino.

Sono consentiti locali cucina e bagno o WC areati artificialmente solo nel caso che siano forniti di adeguati impianti di areazione artificiale forzata. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto di tutte le norme del D.M.Sanità 5/7/75 (G.U.18/7/75 n°190).

Art.42

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare tutte 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 ed in particolare le disposizioni della Legge 10/5/76 n°319. Non sono ammesse in nessun caso le compresenze di stalle di qualsiasi tipo, con abitazioni nello stesso organismo architettonico nè nello stesso fabbricato.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei fabbricati adibiti a stalle o simili è di m.20,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche, indicate dall'uf-

ficiale sanitario.

Art.43

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili non appena si eseguano lavori di manutenzione, anche ordinaria.

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 areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Sindaco può dichiarare inabitabile, ai sensi delle vigenti leggi, le unità di abitazioni esistenti che non raggiungano a suo giudizio il livello igienico accettabile e gli standards del presente regolamento.

Art.44

Recinzioni

Le recinzioni lungo le strade dovranno essere costruite in parte in muratura e parte in rete metallica o cancellate e non dovranno superare complessivamente l'altezza di ml 1,50 e dovranno rispettare la distanza minima di ml 0,50 dal confine della proprietà comunale. I cancelli d'ingresso o le recinzioni nel caso in cui superino i ml 1,50 di altezza, dovranno essere posti a non meno di ml 3,00, dal confine predetto salvo prescrizioni diverse.

Art.45

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa

autorizzazione. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro, e la sicurezza pubblica.

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

CAPO III.

NORME DI BUONA COSTRUZIONE.

Art.46

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 alla Legge 1086/71 nonchè di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art.47

Manutenzione degli edifici e aree scoperte.

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli edifici, in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente tutti i requisiti d'igiene e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti e rispondano alle esigenze del decoro cittadino.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, rimarrà a carico dei proprietari sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina sul suolo pubblico,

il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico comunale, può ingiungere l'esecuzione dei lavori di consolidamento o la demolizione delle parti pericolanti sotto la comminatoria della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, salve le sanzioni penali.

CAPO IV

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI.

Art.48

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

Coloro, che per qualsiasi motivo, intendano occupare temporaneamente il suolo, il sottosuolo e lo spazio pubblico devono rivolgere al Sindaco apposita domanda corredata di tutti i disegni e documenti necessari per chiarire le ragioni della richiesta, nonchè per indicare la superficie che si intende occupare, il tempo della occupazione e le opere che si vogliono eseguire.

Il Sindaco, nel rilasciare l'autorizzazione, fissa le norme e le prescrizioni da seguire nel corso dell'occupazione, nonchè il periodo massimo di durata della stessa.

Al termine della concessione, il concessionario deve ripristinare l'area oggetto della medesima.

L'occupazione permanente del suolo, del sottosuolo e dello spazio pubblico è concessa dal Sindaco purchè sia compatibile con le condizioni delle proprietà confinanti e con le esigenze della viabilità. Può essere consentita anche la creazione di intercapedini e di aperture al livello del suolo per areare ed illuminare gli scantinati mediante griglie e luminari la cui manutenzione è a carico dei proprietari.

Nell'atto di autorizzazione, il Sindaco stabilisce le prescrizioni da seguire sia durante l'esecuzione dell'opera, sia in proseguo di tempo.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche

o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del suolo, costruire e restaurare fogne e qualsiasi altro lavoro nel sottosuolo pubblico senza autorizzazione del Sindaco, in cui siano specificatamente indicate le norme da osservare nella esecuzione dei lavori. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato alla presentazione della domanda indicante i lavori che si intendono eseguire, al pagamento della relativa tassa, al deposito di garanzie da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, sul quale avrà piena facoltà di rilevarsi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare della concessione o per causa di questi, viene eseguito dal Comune sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico a spese del titolare stesso, qualora questi non provveda alla esecuzione delle opere entro il termine stabilito all'uopo dall'Amministrazione Comunale

Il Sindaco può, concedere l'occupazione del suolo e del sotto suolo stradale, con impianti di servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme di leggi vigenti.

Il concessionario in tale caso, oltre al pagamento, del contributo prescritto per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e purchè non sia in alcun modo intralciato e reso pericoloso il pubblico transito.

Art.49

Rinvenimenti e scoperte.

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso 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 far osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

Art.50

Uso di scarichi.

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

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

E' vietato, senza speciale nullaosta 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 V

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'.

Art.51

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.

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

1) nome e cognome del concessionario committente ed, eventualmente,

amministrazione pubblica interessata ai lavori; estremi della concessione (numero e data);

- 2) nome e cognome, 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 del capocantiere responsabile.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza.

Le recinzioni dovranno essere dotate ove necessario, 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.

Il Sindaco potrà consentire 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 brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) non ostino ragioni di pubblico transito

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante e 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 m.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. La tabella invece è sempre obbligatoria.

Art.52

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 di materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti, porre assi a sbalzo e far sbalzare gru sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale. In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa, l'abbattimento delle gru.

Art.53

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 salvo che siano inviati in apposito canale a tenuta di polvere.

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

Il capocantiere responsabile deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze. Nel caso di perdite di terre, acque, limo, sabbie, ecc. da parte degli autocarri in servizio, il capocantiere deve provvedere alla immediata ripulitura delle sedi stradali e dei marciapiedi.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il capocantiere responsabile, è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla sede stradale pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art.54

Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il concessionario) e il capocantiere responsabile debbono adottare, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evi-

tare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere, sotto loro piena ed esclusiva responsabilità. Il Sindaco potrà far controllare, da funzionari e da agenti, la 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.55

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 e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dalla ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, 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.

Art.56

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti.

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

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

Art.57

Entrata in vigore del Regolamento edilizio.

Il presente regolamento edilizio entrerà in vigore dopo che la delibera di approvazione del Consorzio di cui alla L.R. 3 giugno 1975 n.40, abbia ricevuto il visto di esecutività da parte dell'organo di controllo e dopo avvenuta la prescritta pubblicazione all'albo Pretorio del Comune .

Al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il precedente Regolamento edilizio, nonchè le norme e disposizioni comunali, anche se compresi nei Regolamenti in vigore, che siano incompatibili con le disposizioni del presente Regolamento.

L'amministrazione comunale ha la facoltà di modificare il presente regolamento, con lo stesso procedimento seguito per l'approvazione.

Art.58

Opere autorizzate alla data in vigore del Regolamento Edilizio.

Le concessioni e autorizzazioni non conformi alle norme del presente regolamento già rilasciate alla data della sua entrata in vigore, anche in attuazione di piani di lottizzazione, sono valide purchè i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data della concessione.

Decorso tale termine si verifica la decadenza a norma dell'art.10 del presente Regolamento.

Art.59

Domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concessione e di autorizzazione presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali, alla suddetta data, non sia stata rilasciata la concessione o l'autorizzazione, sono esaminate in basa al presente Regolamento e, per tanto, gli interessati devono modificare i relativi progetti ove siano in contrasto con le nuove disposizioni.