

COMUNE DI CERASO

(Prov. di Salerno)



COMUNE DI CERASO (SA)

Per copia conforme all'originale

Il 16-2-89
IL SEGRETARIO COMUNALE

PIANO

IL SINDACO
(Dr. Vincenzo Malinconico)

REGOLATORE GENERALE

COMUNITA' MONTANA "GELBISON e CERVATI"
Vallo della Lucania (SA)

UFFICIO DI SEGRETERIA

Approvato dal C.C. n. 298
del 13-12-1989 - *Decreto Presidenziale*
del 21-03-1990 Prot. 1255
Vallo della Lucania, 24 Marzo 1990

Il Segretario
IL SEGRETARIO GENERALE REGGENTE IL SINDACO
regolamento edilizio

Il Presidente

avv. Italo RIZZO



12

I PROGETTISTI: ing. G. D'APOLITO - arch. G. CAVALIERE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Tutte le opere, già costruite e da costruire, che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sono soggette alle norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nonché nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Art. 2

Richiamo a 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 quante non specificatamente indicate nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia, e cioè la legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765 e dalla legge 28 gennaio 1977 n. 10.



CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistiche ed edilizie riguardanti il territorio comunale;
- b) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- c) sui progetti di piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti di programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- d) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- e) sull'inscrizione nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- f) sulle opere pubbliche del Comune;
- g) sui progetti di tutte le opere la cui esecuzione è soggetta a concessione ad edificare; in particolare su tutte le opere nuove e di trasformazione esterna e di rivestimento e colore di edifici esistenti, sia pubblici che privati, semipermanenti e provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- h) sul rinnovo delle concessioni edilizie;
- i) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.



Art. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è così composta:

membri di diritto

- a) Sindaco e Assessore da lui delegate, che la presiede;
- b) Ufficiale Sanitario;
- c) Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco e sue delegate;
- d) Assessore Comunale all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici;
- e) Tecnico Comunale;

membri eletti dal Consiglio Comunale

- f) Ingegnere e Architetto, regolarmente iscritti all'ordine professionale;
- g) Geometra residente nel Comune;
- h) Tre persone, residenti nel Comune, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

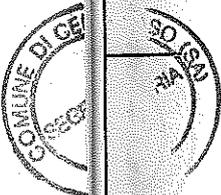
I commissari eletti dal Consiglio Comunale durano in carica cinque anni.

Il commissario di nomina consiliare, che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare, ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stata nominato il Commissario sostituito.

I commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificate motivazioni, a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per gli affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.



Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Presidente con invite scritte.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, tra i quali almeno un tecnico e il Presidente.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti. In caso di parità, prevale il gruppo che si è espresso secondo il voto del Presidente della Commissione Edilizia.

Il Presidente designa di volta in volta tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale e da altre impiegate comunali all'uopo designate dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario provvederà, inoltre, ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data e dal visto del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato dal Presidente.

CAPO III

CONCESSIONE AD EDIFICARE E AUTORIZZAZIONE

Art. 6

Opere soggette a concessione

Nell'interesse territoriale comunale non si può procedere all'esecuzione di alcuna delle seguenti opere senza aver prima ottenute apposite concessione rilasciata dal Sindaco:

- A) Nuove costruzioni stabilmente incorporate nel terreno, eseguite con qualsiasi materiale (anche prefabbricate) e destinate ad una durata illimitata nel tempo;
- B) Opere di urbanizzazione del terreno (sondaggi, escavazioni, sbancamenti, costruzioni di strade) e lavori di fondazione di fabbricati;
- C) Lavori che, aggiungendosi ad una costruzione preesistente, possono variare le strutture interne e le condizioni igieniche e di abitabilità degli edifici, o causare disturbo al traffico, ovvero pregiudicare l'estetica e l'igiene con scarichi e depositi provvisori di materiali, emissioni di polvere, lancio di detriti, ecc.;
- D) Demolizioni;
- E) Opere di recinzione di fondi in muratura, oppure in rete metallica, sostenute da basi e pilastri in muratura o in cemento armato;
- F) Costruzione di edicole sepolcrali e di cappelle funerarie nell'interno del cimitero;
- G) Interventi di restauro e risanamento conservativo, cioè gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità di esso mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi

accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

H) Interventi di ristrutturazione edilizia, cioè quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto e in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

I) Modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni;

L) Realizzazione dei volumi tecnici che si rendano necessari a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;

M) Impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli Enti istituzionalmente competenti, nonché opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici.

Art. 7

Lavori eseguibili senza concessione

Non è richiesta la concessione per l'esecuzione delle seguenti opere:

a) Interventi di manutenzione straordinaria di cui al successivo art. 8 e lavori di manutenzione ordinaria, intendendosi per questi ultimi quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) Costruzioni destinate a soddisfare necessità contingenti e limitate nel tempo, il cui carattere assolutamente precario deve risultare dall'oggetti considerate nei suoi obiettivi dati tecnici, indipendentemente dalla destinazione subiettivamente data dal costruttore;



- e) Impianti di distribuzione di carburante (limitatamente alle apparecchiature di mescolta) e costruzione delle linee di trasmissione dell'energia elettrica;
- d) Opere di modestissime proporzioni da eseguirsi nell'interno dei fabbricati esistenti e non visibili dall'esterno;
- e) Opere che non implicino in alcuna modo un'utilizzazione edilizia del terreno (apertura di cave, piantagione di alberi, lavori agricoli).

art. 8

Opere soggette ad autorizzazione

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione è sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori, ai sensi dell'art. 48 della legge 5.8.1978, n.457.

Senza considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici e quelle necessarie ad integrare e realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Art. 9

Domande di concessione

La domanda di concessione a edificare, redatta in carta da belle, deve essere indirizzata al Sindaco e contenere le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda dovrà contenere, inoltre, l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente;
- c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente e di denunciare negli otto giorni successivi eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza della 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;-

Per le opere edilizie, a corredo della domanda, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) coreografia in scala non inferiore a 1:5000 con estralci delle strumenti urbanistiche vigenti;
- b) estratte autentiche di mappa e tipe di frazionamento, rilasciate in data non anteriore a 6 mesi;
- c) relazione illustrativa;
- d) planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:500, riportante la precisa ubicazione dell'opera nel lotto, la larghezza delle strade circostanti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi e ai confini, gli estremi catastali dell'immobile e le state di diritte rispetto a servitù attive e passive;
- e) prospetti, piante di ogni piano e della copertura ed almeno una sezione verticale quotata con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: deve-



ne, cioè, essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di 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 potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicati in gialle le demolizioni e gli scavi; in rosse le nuove opere.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici, dovranno illustrare 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.

L'Amministrazione comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente, 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

Procedura per l'esame dei progetti

Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico della presentazione.



Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti e la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica integrata viene protocollata con nuove numero d'ordine e inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti e elaborati.

Qualora si rende necessario richiedere un'ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni. Scadute inutilmente tale periodo di tempo, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi effetto.

Art. 11

Determinazioni del Sindaco sulla domanda

Il Sindaco, sentite il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvate e respinte il progetto, dandone comunicazione all'interessato entro 60 giorni dalla data del ricevimento della domanda e da quella del ricevimento di eventuali documenti aggiuntivi richiesti. L'eventuale diniego deve essere motivato.

Per i progetti approvati il Sindaco autorizza l'esecuzione, condizionata e non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione a edificare, alla quale deve essere allegata una 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, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere differenziale della Commissione Edilizia.

Dell'avvenute rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione nell'albo preterite del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi, con la specificazione del titolare e della lo-

calità nella quale la costruzione sarà eseguita.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali della concessione e dei relativi atti progettuali, nonché dei verbali della Commissione Edilizia.

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

Art. 12

Validità della concessione

La concessione a edificare è sempre rilasciata con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative che disciplinano l'attività edilizia.

Gli eredi e aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il Sindaco, una volta accertata la legittimità, provvede alla relativa variazione senza adire la Commissione Edilizia. In conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

Art. 13

Durata, decadenza, preroga e rinnovo della concessione

Il termine d'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile e agibile, non può essere superiore a tre anni dal rilascio e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Tali fatti potranno essere tanto naturali (allagamenti, alluvioni, ecc.), quanto umani, di soggetti privati (mancata costruzione di una strada che adduca all'edificio da costruire), come di organi pubblici (ordinanza di sospensione del Comune e di altra autorità amministrativa).



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

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario dovrà chiedere il rinnovo della concessione per la parte non ultimata.

La decadenza della concessione si verifica:

- 1) quando i lavori non siano iniziati entro un anno dal rilascio;
- 2) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, e sia stata sostituita senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune;
- 3) quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettiva stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 4) quando sopravvengano nuove previsioni di piano regolatore o di altre strumenti urbanistici e l'opera non sia ancora iniziata;
- 5) quando il concessionario ritardi il pagamento dei contributi previsti dalla legge n. 10/1977 oltre il termine fissato dal Comune ai sensi dell'art. 15, lett. e della stessa legge.

La dichiarazione di decadenza deve essere pronunciata dal Sindaco, senza che vi sia necessità di un parere della Commissione Edilizia.

Art. 14

Dereghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere concessioni in deroga a norme del presente Regolamento e del

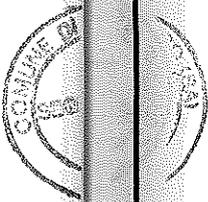
vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

Art. 15

Responsabilità

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



CAPO IV

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Art. 16

Domanda di lottizzazione

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

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

- a) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000, con la localizzazione dell'insediamento nelle strumenti urbanistici vigenti, e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- b) planimetria delle state di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000, con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro, 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) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano d'insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:
 - 1) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi e sezioni stradali, raggi di curvatura, dettagli dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni e illuminazioni dei letti e simili;
 - 2) la delimitazione delle aree destinate a servizi, parcheggi e verde pubblico;
 - 3) la delimitazione delle aree destinate alle sport e alle svage, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - 4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- d) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500;
- e) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- f) planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecne-



logici previsti a servizio della lettizzazione, con il loro dimensionamento;

g) una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lettizzazioni:

- 1) l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dalle strumenti urbanistiche vigenti;
- 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 consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzione, illuminazione, 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 di intervento;

h) estratte autentiche di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciate in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione delle località e delle proprietà interessate dal piano di lettizzazione, con specificazione delle eventuali rettifiche dei confini di proprietà e compensazioni tra le stesse, e quante necessarie per realizzare le edificazioni proposte; con la specificazione, inoltre, delle proprietà da destinare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle proprietà da vincolare e da cedere al Comune;

i) descrizione completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi che dovranno essere realizzati a carico del lettizzatore; tale descrizione dovrà contenere tutti gli elementi atti a definire tutte le opere dal punto di vista sia tecnico che economico;

l) schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune e i proprietari, e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

I documenti a corredo della domanda di autorizzazione, tutti firmati dai proprietari e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati

Art. 17

Contenuto della convenzione

La convenzione deve prevedere:

- a) l'impegno dei proprietari a cedere gratuitamente al Comune le aree eccorrenti all'urbanizzazione primaria (secondo l'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847) e di una quota, rapportata alle caratteristiche dell'insediamento progettato, delle aree eccorrenti per l'urbanizzazione secondaria;
- b) l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere eccorrenti per l'urbanizzazione secondaria rapportata alle caratteristiche dell'insediamento progettato;
- c) il termine, non superiore a 10 anni dalla stipula della convenzione, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito, in danaro e mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolate a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria e quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio.

Art. 18

Oneri sostitutivi

La cessione delle aree eccorrenti all'urbanizzazione secondaria può in tutte e in parte - nei soli casi nei quali la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune - essere sostituita dal pagamento al Comune di una somma pari al valore della quota delle aree stesse.

La quota di aree per l'urbanizzazione secondaria da cedere al Comune può, inoltre, essere costituita dall'intera area di una sola e di alcune di tali opere, sempreché tale area risulti almeno equivalente alla somma delle singole quote di aree relative a tutte le opere.

Art. 19

Procedura per l'autorizzazione alla lottizzazione

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, quando la lottizzazione preposta presenti delle



differmit  rispetto alle norme previste per la zona dalle strumenti urbanistiche, respinge la domanda dandone comunicazione scritta agli interessati, restituendo contemporaneamente 3 delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando, invece, la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema della convenzione.

Nel caso di lottizzazioni con previsioni planovelumetriche, restano ferme e inderogabile l'indice di fabbricabilit  territoriale, possono essere prese in considerazione altezze edilizie differenti da quelle previste nella normativa della zona, semprech  siano giustificate da esigenze di composizione architettonica e di inserimento nell'ambiente.

Anche in pendenza dell'approvazione della delibera di cui al primo comma da parte della Sezione di Controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta dell'autorit  Regionale competente, a norma dell'art. 28 della legge urbanistica vigente.

Intervenute dette nulla osta, nonch  l'approvazione della delibera consiliare, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese dei lottizzanti.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione, corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa ai proprietari.

Art. 20

Validit  dell'autorizzazione alla lottizzazione

L'autorizzazione alla lottizzazione ha una validit  massima di 10 anni. Pu , comunque, convenirsi anche un termine pi  breve.

Art. 21

Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi progetti relativi - esecuzione - controlli

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste dalle strumenti urbanistiche e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli dell'allacciamento della zona ai pubblici servizi, devono essere eseguiti in base a regolare concessione da parte del Sindaco.

Gli uffici e i servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecu-



zione e la conformità al progetto. A tal fine i proprietari devono dare comunicazione dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori.

Art. 22

Penalità per inadempienza da parte dei lettizzanti

Qualora, scadute il termine di validità dell'autorizzazione a lettizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario lettizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Art. 23

Svincolo della cauzione di garanzia

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco, e nella misura del 50%, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% dell'importo cauzionale viene svincolato, sempre dietro autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art. 24

Concessioni nella lettizzazione

Per la domanda e il rilascio delle concessioni per la edificazione nelle ambite della lettizzazione, si seguono le norme contenute nel precedente capo III del presente titolo I.

Art. 25

Compilazione d'ufficio dei progetti di lettizzazione

Il Sindaco ha facoltà di invitare, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, il proprietario e i proprietari che si disinteressano della lettizzazione e non riescono a raggiungere un accordo, a presentare entro un congruo termine un progetto di lettizzazione con relative schemi di convenzione. Se i proprietari non rispondono entro il termine fissato nella lettera d'invito, il Sindaco fa predisporre un progetto d'ufficio, che, dopo esame da parte della Commissione Milizia e del Consiglio Comunale, viene notificato agli interessati a mezzo di Ufficiale Giudiziario, concedendo un termine di 30 giorni per dichiarare l'accettazione. Se i privati accettano il progetto di piano di lettizzazione e relativa convenzione predisposti dal Comune, il progetto passa all'adesione del Consiglio Comunale.

I proprietari possono avanzare controproposte e osservazioni al



progetto di piano di lottizzazione d'ufficio; in tal caso mediante incontri fra gli stessi e il Comune, si può raggiungere un accordo che si concretizza in un piano di lottizzazione, che sarà poi portato all'esame della Commissione Edilizia e all'adesione da parte del Consiglio Comunale.

Nel caso che i privati (e alcuni di essi) respingano il progetto di lottizzazione d'ufficio, il Sindaco può ricorrere all'espropriazione di tutte le aree (e delle aree dei proprietari che non hanno voluto aderire) secondo l'ultimo comma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire all'invito del Sindaco, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato, o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 16 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

Tutti gli elaborati devono essere firmati dal Sindaco e dal Segretario Comunale. La procedura e la convenzione del piano di lottizzazione d'ufficio sono uguali a quelle del piano di lottizzazione di iniziativa privata, e tutte le spese relative, compresa quella della trascrizione nei pubblici registri della convenzione, sono a carico dei proprietari delle aree.

La convenzione viene stipulata con i proprietari delle aree che hanno accettato il piano di lottizzazione d'ufficio.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati 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. 27

Direttore dei lavori e costruttore

Il titolare della concessione, entro 10 giorni dall'inizio dei lavori, deve comunicare al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche con atti separati, devono comunicare al Comune, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico loro affidate.

Ogni e qualsiasi variazione deve essere comunicata al Comune negli otto giorni successivi.

Art. 28

Ordine di cantiere

Il cantiere in zona abitata, prospiciente e comunque visibile da spazi pubblici, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazione di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera, del numero e della data della concessione, i nomi e i cognomi dei titolari della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.



Art. 29

Controlli e vigilanza

La corrispondenza delle modalità esecutive dei lavori alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente Regolamento Edilizio, e a quelle indicate nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dai controlli esercitati dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tal uopo la concessione e i disegni allegati, e 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 titolare della concessione 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 controlli.

Art. 30

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

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

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

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

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'Ufficiale Sanitario.-



TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 31

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dalle norme urbanistiche, anche in relazione alle destinazioni d'uso è regolata dagli indici e parametri definiti nell'art. 3 delle norme di attuazione, nonché dagli indici e parametri appresi definiti.

SUPERFICIE UTILE. - E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani (escluse le scale, ^{ma compresi} i vani accessori), fuori terra, ad esclusione delle autorimesse (in misura non superiore a 1 mq. ogni 20 mq. di costruzione), dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.), dei porticati di uso collettivo e dei balconi incassati, e comprese le superfici lorde degli sbalzi chiusi (bow-windows). -

SUPERFICIE COPERTA. - E' l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti, come balconi e sperti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

VOLUME. - E' la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento).

ALTEZZA DEL FABBRICATO. - E' la media delle altezze delle varie fronti, come definite all'art. 3 delle Norme d'Attuazione.



TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 32

Campionature

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

In ogni caso è obbligatorie il tempestive depositate in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllare la verifica della rispondenza di tali materiali alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione a edificare.

Art. 33

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 di genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con precise caratteristiche architettoniche.

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione,



ripistine, antenacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecere, 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, decorsi il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 34

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico e 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 a m. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, e a m. 2,50 se la strada ne è priva.

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

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

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e 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. 3,00. Se la superficie frontale di essi supera un terzo della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Deve lo strumento urbanistico limiti le superfici dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite si conteggia come superficie coperta.-



Art. 35

Arredo urbano

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

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

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

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

In caso di riparazioni e di modifiche di marciapiedi e del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine e altri oggetti occupanti il suolo e lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese 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 appesizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie e delle piazze.

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

I proprietari dei fabbricati sui quali sono apposti numeri civici e targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti e danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

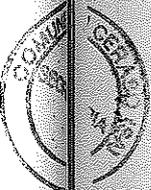
La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali e soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela e 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 né alla libertà di transito e visuale.

Tutte quante costituisca e 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 e interesse storico, non potrà essere asportata, spezzata e comunque modificata senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai Monumenti.

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



CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 36

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 3 delle Norme d'Attuazione come ampie cortile e patie possono affacciarsi ambienti di qualsiasi destinazione; nell'ampie cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 3 delle Norme d'Attuazione come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, uffici, lavabi, 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 parcheggi coperto e autostop in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traferati e traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 3 delle Norme d'Attuazione come chiestrine possono affacciarsi soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiestrine non vi possono essere né aperture né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 37

Use dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 38

Convegliamento delle acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri e impianti di fogne



perdenti. Nella richiesta della concessione, e di autorizzazione a lot-tizzare a scopi edilizie delle aree, devono essere preposti sistemi di conveglimento con totale e parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista e non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione e di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di conveglimento e depurazione costituiti da ele-menti prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di conveglimento e depurazione di fattura arti-gianale, costruiti in lode.-

Art. 39

Scale

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

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'ester-no; le scale che servono edifici con soli due piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Art. 40

Forni, focolai, condotti di calore, canne fumarie

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la conces-sione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui all'art. 30 del presente Regolamento ogni qual volta un edificio contenga impianti di use artigianale e industriale, eppure di riscaldamento centralizzate di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tante gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbe-no essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate di almeno un metro al di sopra del tetto e terrazza; la fuoriuscita di fumi deve veri-ficarsi a non meno di m 10 da qualsiasi finestra a quota uguale e superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e alle tampe-nature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze d'abi-tazione. I camini degli impianti artigianali e industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario

idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 41

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici e qualsiasi altre use che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e ad auterimesse. Per i locali da adibire ad auterimessa 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 quelle 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'areazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare il ricambio d'aria.

Art. 42

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazione, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è di almeno m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 44.-

Art. 43

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione e uffici, o se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati di almeno 50 cm dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ed avere il pavimento isolato con materiali ricominciati idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 3,00.

I piani terreni adibiti ad auterimessa, laboratori, negozi, luoghi di riunione di use pubbliche, devono avere altezza utile netta non infe-



riere a m 3,50 , salve diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad auterimesse per una sela vettura e a deposito di motocicli e di carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2,30.-

Art. 44

Piani settetette

I piani settetette possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità e agibilità è, però, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 45

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento con un minimo di mq. 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. Per i piani abitabili per cui non è stata prescritta nei precedenti articoli un minimo di altezza utile netta, il rispetto di tale rapporto si riferisce ad altezze superiori a m. 3,00; l'aumento di tale rapporto ad un sesto ($1/6$) consente di ridurre l'altezza interna da m 3,00 a m 2,70. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorie soltanto per i disimpegni di lunghezza inferiore a m 6,00 e superficie inferiore a mq 7,20.

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq. 5,00, e i vani abitabili non inferiore a mq 8,00.

Soltanto negli edifici destinati ad abitazione collettiva, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici dalle stanze da letto e l'aerazione artificiale dei medesimi.

Art. 46

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, insieme 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 e dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle e simili è di m 10,00. La dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario e dai vigili del fuoco.

Art. 47

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente Regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risultano indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili e, comunque, esterni alle abitazioni, e la detrazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano, a suo giudizio, un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 48

Mantenimento delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dalle strutture urbanistiche 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 comminazione dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 49

Depositi su aree scoperte

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

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



CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 50

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, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 51

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire ed 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 e spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, espropriazione ed acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 52

Occupazione temporanea e permanente di spazio e suolo e
settesuole pubbliche

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo e le spazio pubbliche senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione Edilizia e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decere cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

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

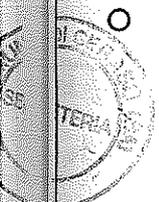
Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme del precedente art. 34.

E' vietato eseguire scavi e rompere il pavimento di strade pubbliche e aperte al pubblico transito per piantare pali, immettere e restaurare condutture nel settesuolo, costruire e restaurare fogne e per qualsiasi altre motivi, 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 e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo e del settesuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Tit. I, Capo III.-

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'occupazione del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo



stesse non subisca danneggiamenti, e perché non sia in alcun modo intralciate e rese pericolose il pubbliche transite.

Art. 53

Rinvenimenti e scoperte

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

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

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

Art. 54

Use 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.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale e, comunque, in modo da non determinare cavità ed irregolarità che permettano il ristagno dell'acqua.

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



CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 55

Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile con le indicazioni di cui all'art. 28 precedente.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato e illuminato così come indicato nelle stesse art. 28.

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

- a) si tratti di lavori di modesta entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature, prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) estino ragioni di pubblica transito.

Art. 56

Ponti e scale di servizio

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

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

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa in opera di assi a sbalze, sentite il Tecnico Comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediata sgombrare del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 57

Scarico di materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

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

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



l'eccessive sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

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

Qualora si verifici un 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. 58

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (e, 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 ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'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 una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 59

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e 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 dall'ultimazione dei lavori, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 60

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 e spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati e 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 le opere e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediata ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori e 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. 61

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 e 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 e di finestre aperte all'esterno, ecc., deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente e indifferibile, in occasione di notevoli restauri e trasformazioni degli edifici e delle parti in questione.



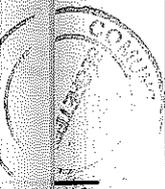
Art. 62

Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio sono soggetti alle disposizioni in esse dettate.

I lavori già iniziati in base a concessioni, licenze edilizie e autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quante applicabili.

Entro tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento edilizio potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suole pubbliche assentite in base alle precedenti disposizioni.



INDICE ANALITICO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
CAPO I - NORME PRELIMINARI	1
Art. 1 - Contenute e limiti del Regolamento Edilizio	1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge	1
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA	2
Art. 3 - Attribuzioni della Commissione Edilizia	2
Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia	3
Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia	4
CAPO III - CONCESSIONE AD EDIFICARE E AUTORIZZAZIONE	5
Art. 6 - Opere soggette a concessione	5
Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione	6
Art. 8 - Opere soggette ad autorizzazione	7
Art. 9 - Domande di concessione	7
Art. 10 - Procedura per l'esame dei progetti	9
Art. 11 - Determinazione del Sindaco sulla domanda	10
Art. 12 - Validità della concessione	11
Art. 13 - Durata, decadenza, preroghe e rinneve della concessione	11
Art. 14 - Dereghe	12
Art. 15 - Responsabilità	13
CAPO IV - LETTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO	14
Art. 16 - Domanda di lettizzazione	14
Art. 17 - Contenute della convenzione	16
Art. 18 - Oneri sostitutivi	16
Art. 19 - Procedura per l'autorizzazione alla lettizzazione	16
Art. 20 - Validità dell'autorizzazione alla lettizzazione	17
Art. 21 - Opere di urbanizzazione e allacciamenti ai pubblici servizi - progetti relativi - esecuzione - controlli	17
Art. 22 - Penalità per inadempienza da parte dei lettizzanti	18
Art. 23 - Svincolo della cauzione di garanzia	18
Art. 24 - Concessioni nella lettizzazione	18



Art. 25 - Compilazioni d'ufficio dei progetti di lettizzazioni	18
CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	20
Art. 26 - Inizio dei lavori	20
Art. 27 - Direttore dei lavori e costruttore	20
Art. 28 - Ordine di cantiere	20
Art. 29 - Controlli e vigilanza	21
Art. 30 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità	21
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	22
CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI	22
Art. 31 - Indici e parametri	22
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	23
CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO	23
Art. 32 - Campionature	23
Art. 33 - Aspetto e manutenzione degli edifici	23
Art. 34 - Aggetti e sporgenze	24
Art. 35 - Arredo urbano	25
CAPO II - NORME IGIENICHE	27
Art. 36 - Spazi interni agli edifici	27
Art. 37 - Use dei distacchi tra fabbricati	27
Art. 38 - Convogliamento delle acque luride	27
Art. 39 - Scale	28
Art. 40 - Forni, focolai, condotti di calore, camine fumarie	28
Art. 41 - Piani interrati	29
Art. 42 - Piani seminterrati	29
Art. 43 - Piani terreni	29
Art. 44 - Piani sottotetto	30
Art. 45 - Norme comuni a tutti i piani abitabili	30
Art. 46 - Fabbricati in zona rurale	30
Art. 47 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	31
CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE	32
Art. 48 - Manutenzione delle aree	32
Art. 49 - Depositi su aree scoperte	32
CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE	33



Art. 50 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	33
Art. 51 - Stabilità e sicurezza delle costruzioni esistenti	33
CAPOV - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI	34
Art. 52 - Occupazione temporanea e permanente di spazi e suolo e sottosuolo pubblico	34
Art. 53 - Rinvenimenti e scoperte	35
Art. 54 - Uso di scarichi e di acque pubbliche	35
CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'	36
Art. 55 - Segnalazione, recinzione e illuminazione della zona dei lavori	36
Art. 56 - Penti e scale di servizio	36
Art. 57 - Scarico di materiali, demolizioni, nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	36
Art. 58 - Responsabilità degli esecutori di opere	37
Art. 59 - Rimozione delle recinzioni	37
TITOLO IV - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	38
Art. 60 - Sanzioni	38
Art. 61 - Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti	38
Art. 62 - Disposizioni transitorie	39