

Comune di Dorgali



Provincia di Nuoro

P.R.G.

Adeguamento al decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica 20 dicembre 1983, n° 2266/u¹

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL Sindaco dr. Giovanni M. Fancello

Il Progettista Arch. Ignazio Caredda

¹ Approvato con Deliberazione C.C. n° 90 del 29.07.1986

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

Norme preliminari

ART. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

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

ART. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPO II

Commissione Edilizia

ART. 3

Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

- a) In tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) Sui progetti delle opere soggette a concessione di edificare di cui all'art. 6;
- c) Sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art. 17;
- d) In via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e)
- f) su ogni opera intorno alla quale il Sindaco giudichi conveniente consultarla.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il valore artistico, il valore del decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, in specie quando le soluzioni proposte rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

La Commissione rispetterà, negli autori, la libertà nella scelta dello stile architettonico. Dovrà curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località in cui dovranno sorgere, cercando di conciliare la libertà e l'utilità del proprietario con l'abbellimento della città, col rispetto delle sue peculiari caratteristiche e col pubblico vantaggio.

La Commissione potrà col suo voto, proporre quelle modifiche ai progetti che ravviserà opportune.

Il voto della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione dell'emissione della concessione di edificare che è riservata esclusivamente al Sindaco.

ART. 4

Composizioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dei seguenti membri:

1. il Sindaco che la presiede;
2. da un Assessore Urbanistica che presiede in assenza del Sindaco;
3. dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
4. dall'Ufficiale Sanitario;
5. da un Consigliere della minoranza;
6. da un Consigliere della maggioranza;
7. da un rappresentante dell'Ordine Regionale degli Architetti;
8. da un rappresentante dell'Ordine Regionale degli Ingegneri;
9. da un rappresentante del Collegio Provinciale dei Geometri;
10. da un esperto (operatore o imprenditore) delle varie materie inerenti l'edilizia.

I Commissari di cui ai punti 7-8-9-10 saranno considerati dimissionari o sostituiti se assenti per tre (3) riunioni consecutive senza giustificato motivo. I commissari di cui ai punti 7-8-9, saranno prescelti su segnalazione di terne dai rispettivi Ordini Professionali.

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. 4 (modificato con delibera del C.C. n° 48 del 01.08.2006)

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia (C.E.) è composta:

1. da un Responsabile U.T. quale membro di diritto;
2. da n. (6) componenti prescelti sia su segnalazione di terne da richiedere agli Ordini o Colleggi Professionali inerenti la materia urbanistico – edilizia del territorio, sia esperti in edilizia. Tra i professionisti designati, uno di essi dovrà essere esperto in materia di tutela del paesaggio ai sensi della L.R. 28/98.

Il Sindaco provvede a convocare la 1^a seduta, nella quale la Commissione elegge, il Presidente tra i propri membri.

I Commissari saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti ingiustificatamente per 3 (tre) sedute consecutive.

Il Presidente può invitare ad assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche, altre persone notoriamente esperte nelle problematiche trattate.”””

ART. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una (1) volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari, oltre al segretario della Commissione.

I pareri saranno resi a maggioranza di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o 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 del segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere o controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti la Commissione.

Il segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate, ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

Concessione di edificare

ART. 6

Opere soggette a concessione di edificare

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

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

Qualora l'opera sia inclusa in una lottizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione a scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art. 18 (Legge N. 1150/42).

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

- a) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici;
- b) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;
- c) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- d) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
- e) coloritura e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;
- f) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche e biologiche già esistenti.

Per le opere di cui ai punti a, b, c, d, si deve richiedere il nulla-osta del Sindaco, con procedura analoga a quella relativa al rilascio della concessione.

ART. 7

Lavori eseguibili d'urgenza

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

ART. 8

Domanda di concessione di edificare

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

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

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

ART. 9

Documentazione a corredo delle domande – Progetto e allegati

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

- a) corografia in scala non inferiore a 1: 2000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1: 500 anch'essa rilasciata dal Comune, su richiesta dell'interessato, estesa per un raggio di almeno ml 40,00 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1: 200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle quote di sistemazione definitive in relazione alle quote del terreno antecedente i lavori ed alle quote stradali;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di ml 20,00, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala 1: 50, 1: 100, 1: 200;
- e) gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;

- f) la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche. L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata. Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21,00 x 29,70.

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

I progetti di zone verdi attrezzate, dei monumenti, di elementi decorativi o 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 proprietario, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

ART. 10

Istruttoria preliminare dei progetti e relativo diritto d'esame

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 giorni dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

ART. 11

Concessione di edificare

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione di edificare, alla quale deve essere allegata copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

... deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della concessione di edificare, nella concessione stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della concessione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

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

Per i progetti non soggetti a concessione, il rilascio del nulla osta da parte del Sindaco avrà procedure analoghe.

ART. 12
Validità della concessione

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

ART. 13
Durata, decadenza o proroga della concessione

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in dodici (12) mesi dalla data di rilascio della concessione.

Solo per comprovati fatti estranei alla volontà del concessionario il termine di cui sopra può essere prorogato per una sola volta fino ad ulteriori dodici (12) mesi, previo pagamento del contributo sul costo di costruzione e della fideiussione di cui all'art. 16.

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

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

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

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più urgenti.

ART. 14
Responsabilità

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

ART. 15
Contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione – deliberato dal Consiglio Comunale – deve essere versato all'atto del rilascio della concessione.

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

ART. 16
Contributo commisurato al costo di costruzione

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

CAPO IV

Autorizzazioni

ART. 17

Lottizzazioni

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

Il progetto dovrà essere redatto da tecnici iscritti ai propri Albi professionali nei limiti delle proprie competenze, e composto di:

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti ecc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) mappa della zona nel rapporto di almeno 1:2000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno di 1:500 indicante:
 - a. 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;
 - b. la delimitazione delle aree destinate allo sporto e allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;
 - c. la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - d. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
 - e. almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto almeno 1:500;
 - f. almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
 - g. planimetria generale nel rapporto di almeno 1:500 degli impianti tecnologici (rete idrica, elettrica e fognaria) previsti a servizio della lottizzazione, con il dimensionamento;
 - h. una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione:
- i. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
- ii. i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi;

- iii. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
- iv. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentito, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare;
- v. il preventivo della spesa necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, distintamente per quelle di urbanizzazione primaria e per quelle di urbanizzazione secondaria. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento:
- lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
 - L'autorizzazione rilasciata dal Sindaco, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale
- In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinare la redazione d'ufficio.

CAPO V

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici, che entro 60 giorni dalla richiesta, obbligatoriamente saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

Art. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

Nei cantieri, inoltre, dovrà essere apposto, ben visibile al pubblico, un cartello indicante il numero e la data della concessione, il nome e cognome del titolare, del progettista e del direttore dei lavori e dell'impresa.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, al Sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione. Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 20

Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione lavori, allegando i documenti prescritti dalle leggi vigenti e chiedendo la visita tecnica occorrente per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi vigenti e nella concessione, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o agibilità.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

Criteria per la determinazione degli indici e dei parametri

Art. 21

Indice e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolato dagli indici e dai rapporti definiti nell'art. 22 riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 22

Indici e rapporti parametrici

Densità edilizia e parametri delle edificazioni

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

- 1) Densità territoriale ($Dt - ab:ha$): si intende il rapporto tra il numero massimo ammissibile di abitanti e la superficie dell'intero territorio interessato dalle Zone omogenee.
- 2) Indice di fabbricabilità territoriale ($IT - mc/mq$): si intende il rapporto tra il volume lordo massimo della edificazione e la superficie dell'intero territorio interessato dalle Zone omogenee.
- 3) Indice di fabbricabilità fondiaria ($If - mc/mq$): si intende il rapporto tra il volume e la superficie dei singoli lotti e/o Unità Edilizia. Per superficie dei lotti e delle Unità Edilizie s'intende l'area oggetto dell'intervento con l'esclusione delle strade e ogni altro spazio pubblico e assoggettato a servitù di uso pubblico esistente.
- 4) Aree pubbliche: si intendono le superfici minime, e da destinare a servizi, verde e parcheggi pubblici in sede di definizione degli strumenti urbanistici esecutivi.
- 5) Standard volumetrico: si intende il rapporto tra cubatura ed abitante. Si assume il parametro medio di 100 mc/abitante.

6) Volume edificabile: si intende il volume di manufatto edilizio che emerge dal terreno sistemato secondo il progetto approvato con esclusione dei volumi porticati e dei volumi relativi a superfici coperte ma non tamponate. Ai soli fini della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria, il volume è computato assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, sempre che la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore o uguale a 35%. Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% e di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuto da piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti, va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio. I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaie, garage e simili, e comunque non adibiti ad abitazione. Tale criterio di computo di volume edificabile vale per tutti i piani esecutivi (anche quelli già adottati e approvati) qualora prevedano criteri di valutazione difforni da quanto sopra precisato.

7) – Numero dei piani: si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano/i in ritiro ed il seminterrato qualora fosse abitabile o non rientrasse nella categoria dei volumi esclusi dal computo della cubatura di cui al precedente comma 6.

8) – Altezza massima: sarà regolamentata in relazione alle specifiche previsioni di zona in funzione dei numeri di piani consentiti, della larghezza della sede stradale, e di un volume massimo assoluto come sotto meglio definito:

Altezza in valore assoluto:

l'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete è la distanza misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale e di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, e, in mancanza dal piano medesimo del terrazzo, e, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, per ogni elemento si considera la media delle altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri l'altezza consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

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

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

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

9) – Articolazione funzionale dei piani e loro utilizzazione

I piani dovranno essere dimensionati funzionalmente secondo le norme vigenti che regolano la materia, (vedi art. 32, 33, 34, 35, 36) e secondo l'allegata tabella B che riporta la casistica di

articolazione verticale secondo le tipologie più ricorrenti, che rappresenta parte integrante del presente articolo.

10) – Superficie minima del lotto

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

11) – Indice di copertura: è il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi, pensiline e verande aperte anche se sostenute da pilastri.

12) Distacco tra gli edifici: è la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (esclusi i balconi di cui all'art. 25 e le verande con i relativi pilastri).

13) Distacco dai confini: è la distanza minima tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (esclusi i balconi di cui all'art. 25) e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

14) Determinazione dell'asse stradale: l'asse stradale si determina trovando il luogo dei punti dei segmenti di rette orizzontali che tagliano la strada normalmente ai suoi lati e compresi tra questi lati. Se i lati non sono paralleli, si considerano rette facenti con questi angoli uguali. Nel caso di due strade in adiacenza si determina l'asse considerando la larghezza della sola strada adiacente l'area o l'edificio interessato.

15) Distanza dall'asse stradale: è la distanza minima tra parete dell'edificio prospiciente la strada e l'asse stradale. Nel caso di fronti superiori ai mt. 12 non paralleli, in tutto o in parte, all'asse stradale, la verifica deve essere fatta per tratti di fronti di lunghezza non superiore ai mt. 12.00.

16) Distanza dal ciglio stradale: si intende per distanza dal ciglio stradale la congiungente minima fra la proiezione a terra delle parti più sporgenti del fronte del fabbricato con esclusione dei soli balconi e pensiline e il ciglio stradale e, ove presente, il marciapiede pubblico.

17) Accessori: dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale, la cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

18) Lunghezza massima dei prospetti: è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a piante spezzate o mistilinee.

19) Spazi interni agli edifici: si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 7/8 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

a. Ampio Cortile: si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mt. 25.00;

b. Patio: si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt. 4.00 e pareti circostanti di altezza non superiore a mt., 4.00 e mt. 7.50 per le pareti a due piani.

c. Cortile: si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 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, le quali abbiano altezza superiore a mt. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3.00.

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

21)

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICABILITA'

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 23

Campionature

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

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

Art. 24

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 a cura di dettagli, tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

Le tubazioni telefoniche ed elettriche non devono essere poste sulle pareti esterne se non in appositi incassi, tali da consentire una idonea soluzione architettonica. Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro e all'estetica dell'ambiente.

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

Quando le fronti di un edificio sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso tale termine i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 25

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 mt. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi.
- Porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt. 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a mt. 2,50 se la strada né è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a **mt. ??**.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt. 3.50 dal piano del marciapiede, o a mt. 4.50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi prospicienti una strada pubblica non hanno limitazioni se contenuti entro la distanza prefissata dal ciglio stradale, nel caso in cui tale distanza non sia prefissata o imposta, o il balcone la ecceda, l'aggetto non potrà sporgere più di un quinto della distanza compresa fra l'arretramento obbligatorio (ove esiste) o il fronte del fabbricato e l'asse stradale. I balconi totalmente chiusi (bow – Windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt. 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 mt. 3.00. se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Art. 26

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 a nulla osta da parte del Sindaco.

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

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

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

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

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

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a mt. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frange che scendano al di sotto di mt. 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 del transito e visuale.

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

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

CAPO II

Norme igieniche

Art. 27

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

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

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

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 28

Uso dei distacchi tra i fabbricati

I distacchi, esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi, o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

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

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

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

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

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

Art 29

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti.

Nella richiesta di concessione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione o pure di difficoltà di smaltimento.

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

Art. 30

Scale

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

ART. 31

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

Il nulla-osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriali, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

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

ART. 31 bis (introdotto con delibera C.C. n° 63 del 17.09.2001)

Linee di alta tensione, palificazioni, tralicci ed antenne per stazioni radio per radiocomunicazioni e telefonia mobile cellulare.

E' espressamente vietata la localizzazione delle tipologie descritte all'interno della perimetrazione urbana, così come viene definita dal vigente strumento urbanistico.

Le linee di alta tensione dovranno essere esclusivamente interrato sino al punto di fornitura; le antenne per radiocomunicazioni e telefonia cellulare dovranno essere localizzate ad almeno 150 metri dal limite sopra citato.

ART. 32

Piani interrati

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

ART. 33

Piani seminterrati

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

ART. 34

Piani terreni

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

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

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

Art. 35

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2.70 e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità e, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 36

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 37

Fabbricati in zona rurale

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione. In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10.00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 38

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, devono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienico pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle vigenti leggi, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 39

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica. Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPO IV

Norme di buona costruzione

Art. 40

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

Art. 41

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

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

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 42

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

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

Il sindaco, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le costruzioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità. Alle stesse condizioni può consentire la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 25.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo; costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino. Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa ed il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc.; oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, CAPO III.

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

Art. 43

Rinvenimenti e scoperte

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

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

Art. 44

Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

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

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

CAPO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 45

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori.

Nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori.

Nome, cognome e qualifica dell'assistente.

Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta.

Numero e data della concessione di edificare.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di razionale latrina provvisoria.

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

Il sindaco potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterne ripuliture di tetti;
- d) ostine ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposti nella via sottostante o adiacenti idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a metri 2.50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 46

Ponti e scale di servizio

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

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

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

Art. 47

Scarico dei materiali – demolizioni - nettezza delle strade adiacenti ai cantieri.

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

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

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

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

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 48

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 49

Rimozione delle recinzioni

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

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

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

TITOLO IV

Sanzioni o disposizioni transitorie

Art. 50

Sanzioni

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

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco

comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

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

Art. 51

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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

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

Art. 52

Disposizioni transitorie

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

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

Art. 53

Entrata in vigore

Il presente regolamento debitamente approvato ai sensi della Legge del 06/_____ n° 765, entra in vigore il sedicesimo giorno dalla presentazione nell'albo pretorio del Comune.

Indice analitico

TITOLO I – Disposizioni generali

CAPO I – Norme preliminari

Art. 1 – Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Art. 2 – Richiamo a disposizioni generali di legge

CAPO II – Commissione Edilizia

Art. 3 – Attribuzioni della Commissione Edilizia

Art. 4 – Composizione della Commissione Edilizia

Art. 5 – Funzionamento della Commissione Edilizia

CAPO III – Concessione di edificare

Art. 6 – Opere soggette a Concessione di edificare

Art. 7 – Lavori eseguibili d’urgenza

Art. 8 – domande di concessione di edificare

Art. 9 – Documentazione a corredo delle domande – Progetto e allegati

Art. 10 – Istruttoria preliminare dei progetti e relativo diritto d’esame

Art. 11 – Concessione di edificare

Art. 12 – Validità della concessione

Art. 13 – Durata, decadenza o proroga della concessione

Art. 14 – Responsabilità

Art. 15 – Contributo commisurato all’incidenza delle spese di urbanizzazione

Art. 16 – Contributo commisurato al costo di costruzione

CAPO IV – Autorizzazioni

Art. 17 – Lottizzazioni

CAPO V – Esecuzione e controllo delle opere

Art. 18 – Inizio dei lavori

Art. 19 – Controllo sull’esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

Art. 20 – Ultimazione dei lavori – Dichiarazione di abitabilità e agibilità

TITOLO II – Disciplina urbanistica

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

Art. 21 – Indici e parametri

Art. 22 - Indice e rapporti parametrici

TITOLO III – Disciplina della fabbricabilità

CAPO I – Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 23 - Campionature

Art. 24 – Aspetto e manutenzione degli edifici

Art. 25 – aggetti e sporgenze

Art. 26 – Arredo Urbano

CAPO II – Norme igieniche

Art. 27 – Spazi interni agli edifici

Art. 28 – Uso dei distacchi tra i fabbricati

Art. 29 – Convogliamento acque luride

Art. 30 - Scale

Art. 31 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie.

Art. 32 – Piani interrati

Art. 33 – Piani seminterrati

Art. 34 – Piani terreni

Art. 35 – Piani sottotetto

Art. 36 – Norme comuni a tutti i piani abitabili ed a tutti gli alloggi

Art. 37 – Fabbricati in zona rurale

Art. 38 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

CAPO III – Norme relative alle aree scoperte

Art. 39 – Manutenzione delle aree

CAPO IV – Norme di buona costruzione

Art. 40 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Art. 41 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V – Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 42 – Occupazione temporanea o permanente di uno spazio o suolo o sottosuolo pubblico

Art. 43 – Rinvenimenti e scoperte

Art. 44 – Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO VI – Garanzia della pubblica incolumità

Art. 45 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Art. 46 – Ponti e scale di servizio

Art. 47 – Scarico dei materiali – Demolizioni – Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

Art.48 – Responsabilità degli esecutori delle opere

Art. 49 – Rimozione delle recinzioni

TITOLO IV – Sanzioni o disposizioni transitorie

Art. 50 - Sanzioni

Art. 51 – Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti

Art. 52 – Disposizioni transitorie

Art. 53 – Entrata in vigore