

MAZARA DEL VALLO

R7

REGOLAMENTO EDILIZIO

**Testo con le modifiche apportate dal Consiglio Comunale e
accolte dal Progettista**

Le modifiche del Consiglio Comunale accolte sono evidenziate in grassetto

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

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 prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie del P.R.G., nelle Norme di Attuazione del P.R.G., nelle cartografie e Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico e nelle cartografie e Norme di Attuazione delle zone sottoposte a Prescrizioni Esecutive .

Art. 2 - Richiamo a disposizione 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 comunali " per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia edilizia, urbanistica e attinenti le trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio .

Art. 3 - Commissione Edilizia

E' istituita la Commissione Edilizia comunale che ha il compito di esprimere pareri al Sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia o, comunque, sottoposte alla vigilanza dell'Autorità Comunale;
- c) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- d) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori;
- e) sulle violazioni edilizie;
- f) sui piani di lottizzazione e i piani particolareggiati;
- g) sulle convenzioni riguardanti materia urbanistica ed edilizia.

Art. 4 - Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta :

- a) dal Sindaco o da un Assessore suo delegato, che la presiede;
- b) dal Capo del Settore Urbanistica Comunale;
- c) dal Dirigente del Servizio Igiene Pubblica della competente USL o suo delegato;
- d) dal Comandante dei Vigili del Fuoco competente per territorio o di un suo rappresentante;
- e) da un ingegnere con un quinquennio di iscrizione all'Albo residente nel Comune, nominato dal Sindaco
- f) da un Architetto con un quinquennio di iscrizione all'Albo, residente nel Comune, nominato dal Sindaco.
- g) da un geometra con un quinquennio di iscrizione all'Albo, residente nel Comune, nominato dal Sindaco.

- h) da un geologo con un quinquennio di iscrizione all'albo, residente nel Comune, nominato dal Sindaco
- i) da un costruttore edile, residente nel Comune, iscritto all'Albo degli Appaltatori e/o dell'Artigianato, nominato dal Sindaco
- l) da un esperto di urbanistica, ingegnere o architetto, iscritto nel relativo albo da almeno cinque anni, nominato dal Sindaco.
- m) da un esperto di diritto amministrativo, che eserciti l'attività da almeno un quinquennio, nominato dal Sindaco.

I commissari di cui alle lettere f), g), h), i), l), m) durano in carica **cinque** anni e comunque per la durata in carica del Sindaco che li ha nominati, saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. 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 (agronomi, dottori in Scienze Forestali, esperti in storia e/o storia dell'arte, esperti in tecnologie impiantistiche e funzionari dell'Amministrazione Comunale del settore che ha competenza sull'affare trattato).

Art. 5 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta ogni quindici giorni, su convocazione del Presidente.

Le adunanze sono valide quando interviene almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti .

Il Presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi 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 di segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato 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, ed 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.

Art. 6 - Commissioni di vigilanza sui giardini e gli spazi collettivi

La città è divisa dall'Amministrazione Comunale in quartieri in numero pari alle scuole elementari in esercizio. Per ciascun quartiere l'Amministrazione Comunale nomina ogni biennio un comitato formato da tre cittadini residenti nel quartiere.

Tale Comitato ha il compito di esercitare la vigilanza sullo stato dei giardini privati e pubblici, sull'igiene e la pulizia delle strade e gli spazi collettivi, sullo stato di manutenzione delle strade, di marciapiedi e delle altre opere di arredo stradale, (illuminazione pubblica, cabine telefoniche, panchine, opere d'arte ecc.)

I membri di tali Comitati sono nominati sulla base delle segnalazioni fatte dai cittadini residenti nel quartiere, durano in carica due anni e non sono rieleggibili nel biennio successivo.

Essi segnalano periodicamente all'Amministrazione tutti i problemi rilevati, proponendo adeguate soluzioni.

In particolare, per quanto attiene i giardini privati nelle aree di pertinenza dei fabbricati e le aree pubbliche la cui gestione è affidata per convenzione ai privati, i Comitati invitano per iscritto i proprietari all'osservanza degli obblighi derivanti dalle norme del Piano e dalle convenzioni stipulate ed in caso di inosservanza propongono all'Amministrazione l'applicazione di sanzioni pecuniarie.

L'entità di tali sanzioni, ove non fosse stabilito nelle concessioni edilizie e nelle convenzioni di lottizzazione, è stabilita per ogni anno finanziario, con deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 7 - Opere soggette a concessione edilizia, e a autorizzazione

In conformità alle leggi vigenti, per l'esecuzione di qualsiasi opera che comporti trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale nonché mutamento di destinazione d'uso dell'immobile dovrà essere presentata al Sindaco la relativa domanda di concessione.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori riguardanti:

- a. nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate;
- b. demolizioni totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;
- c. ampliamenti e sopraelevazioni;
- d. opere di ristrutturazione;

- e. installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali, artigianali e agricoli quali capannoni, cisterne, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, concimaie, ecc.
- f. costruzione di impianti sportivi e relative attrezzature;
- g. realizzazione, da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale;
- h. esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade pedonali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione della acque luride;
- i. la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- j. opere e costruzioni sotterranee;
- k. costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi aggettanti, di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura, in materiali analoghi prefabbricati o no e/o in qualsiasi altro materiale;
- l. modifiche di destinazione d'uso di edifici o parti di essi.

Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria 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 utilizzazione 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. 19.

La concessione non è richiesta nel caso degli interventi di ordinaria manutenzione e cioè:

- a) interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
- b) interventi che riguardano le opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

La concessione edilizia è sostituita da autorizzazione del Sindaco per l'esecuzione dei lavori con le modalità e le procedure stabilite dalla L.R. 10/08/1985 n. 37, art. 5 e successive modifiche ed integrazioni per gli interventi di manutenzione straordinaria riguardanti opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino il volume e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono inoltre, soggetti ad autorizzazione i seguenti interventi:

- 1) l'installazione dei campeggi mobili occasionali;
- 2) la sosta continua di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio;
- 3) l'installazione di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili;
- 4) tendoni precari o similari per spettacoli, rappresentazioni, ecc.;
- 5) i depositi di materiali su aree scoperte;

- 6) l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi, accumuli di rifiuti, relitti o rottami;
- 7) l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere;
- 8) l'uso di acque e di scarichi pubblici;
- 9) la trivellazione od escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- 10) l'installazione di impianti, su costruzioni o aree, per la captazione di energie alternative (energia solare, eolica);
- 11) l'installazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni;
- 12) gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas, ecc. ;
- 13) la realizzazione nei distacchi tra fabbricati esistenti di parcheggi privati e relativi rampe di accesso;
- 14) la realizzazione di muri di cinta, cancellate o qualsiasi recinzione in muratura, in materiali analoghi prefabbricati o no e/o in qualsiasi altro materiale;
- 15) l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento, acqua e gas, che comportano l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione;
- 16) il collocamento di antenne radio- televisive e ripetitori ed impianti rice-trasmittenti;
- 17) l'abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privati di valore naturalistico o ambientale;
- 18) scavi e rinterri, modellamento del suolo, modificazioni del suolo pubblico e privato;
- 19) il collocamento, la rimozione, la modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

- 20) il collocamento o la modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato;
- 21) l'esecuzione di lavori e depositi su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle ripe dei fondi laterali e delle opere di sostegno ,ecc., con l'osservanza , in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e fermo restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali;
- 22) la costruzione di passi carrabili su strade e piazze, pubbliche e private, soggette a pubblico transito.

Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

- 23) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dalla lettera c) comma 1, art. 20, legge Regionale n° 71 del 1978. Le autorizzazioni di cui al comma precedente sono rilasciate a condizione che siano osservate le disposizioni contenute nel presente Regolamento e negli altri regolamenti comunali nonché le norme legislative e regolamentari statali e regionali.

Le autorizzazioni, fatta eccezione per le opere da eseguire in edifici gravati da vincoli delle leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche e integrazioni, sono rilasciate dal sindaco sentiti i pareri dell'ufficiale tecnico comunale e del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL, fermi restando eventuali altri pareri o nulla osta richiesti dalle norme vigenti.

L'istanza per le autorizzazioni del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla presentazione della stessa. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.

Le autorizzazioni che comportino modifiche o sollecitazioni alle strutture portanti (verticali e orizzontali) degli edifici devono seguire l'iter della concessione.

Per l'intervento di manutenzione straordinaria, di cui al punto 11) che non comporta il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di novanta giorni. In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

La disposizione di cui al comma precedente non si applica per gli interventi su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1/6/1939 n° 1089 e 29/6/1939 n° 1497; o comunque per immobili vincolati dal P.R.G. a particolari prescrizioni.

Art. 8 . 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 entro i successivi 15 gg. la domanda di concessione di cui al precedente art. 7.

Art. 9 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 7, redatta in carta bollata, e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) le generalità del richiedente, nonché il codice fiscale e 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 giorni successivi gli eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'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. 10 - Documentazione a corredo delle domande. Progetti ed allegati

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

- a) corografia in scala non inferiore a 1/5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;
- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1/2000, estesa per un raggio di almeno mt. 80 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione riportante la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici

circostanti; le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1/500 con indicazioni della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per eventuali aree per parcheggio, e delle rampe di accesso ai locali interrati ;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di mt. 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1/100;
- e) gli eventuali progetti degli impianti tecnici, con particolare riferimento a quelli di riscaldamento, condizionamento e di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle 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 divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scale maggiori, nonché le fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per

l'esame dell'opera progettata, entro e non oltre 30 gg. dalla data di presentazione della domanda di concessione.

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 dell'approvvigionamento idrico e dello scarico delle acque bianche e nere.

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

Nei progetti di nuova edificazione, ampliamento o restauro e ristrutturazione dei fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere; sono ammessi altri segni convenzionali.

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati. L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata allo stesso, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare il progetto e comprovare la presentazione della domanda, nonché il nome del responsabile del procedimento.

Art. 11 - Istruttoria preliminare

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 gg. 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 concessione edilizia e sulla relativa ricevuta.

Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione edilizia.

Art. 12 - Concessione Edilizia

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia dichiara approvato o respinto il progetto dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge motivando l'eventuale diniego.

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

La concessione può essere accompagnata da atto d'obbligo o convenzione nei casi previsti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Il formale rilascio materiale dell'atto concessorio o autorizzativo è subordinato al Nulla Osta dell'Ufficio del Genio Civile competente per territorio, ai sensi della legge sismica vigente, ed al compiuto adempimento, da parte del titolare dell'atto, degli oneri a suo carico.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo a rilascio di concessione edilizia, nella stessa concessione edilizia dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

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

Un progetto respinto soggetto a concessione, autorizzazione, nulla osta, potrà essere presentato solo nel caso di varianti o di relazioni tecniche illustrative aggiuntive chiarificatrici che giustificano un nuovo esame. Per i progetti non soggetti a concessione il rilascio del Nulla Osta da parte del sindaco avrà procedura analoga.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 7 e 9 della legge 28/1/77 n. 10 la concessione è subordinata alla corresponsione degli oneri previsti all'art. 3 della legge n. 10 /1977.

Il rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione è subordinato (ove necessario) al Nulla Osta del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica (in ordine alla conformità del progetto edilizio, sotto l'aspetto igienico sanitario, ai sensi dell'art. 220 del T.U. 27/02/1934 n. 1265).

Art. 13 - Titolarità - Validità della concessione edilizia

La concessione fa sempre salvi i diritti di terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa i quali devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune, che dovrà rilasciarla entro e non oltre 30 gg.

Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia.

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in anni uno dalla data di rilascio della concessione. Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti, la concessione si intende decaduta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori possono essere concessi dalle leggi vigenti.

Art. 15 - Termini per il ritiro della concessione

Entro diciotto mesi dalla avvenuta notifica della determinazione di cui al precedente art. 12, comma 1°, l'interessato deve procedere al compimento degli atti di sua spettanza necessari al materiale rilascio della concessione.

La mancata osservanza del termine di cui al precedente comma costituisce rinuncia da parte del richiedente della concessione edilizia.

Art. 16 - 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 vigenti di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia

Art. 17 - Corresponsione degli oneri di urbanizzazione

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione deliberato dal Consiglio Comunale deve essere versato all'atto del rilascio della concessione o rateizzato nei termini fissati dal Consiglio Comunale. In tal caso, il Concessionario deve prestare le idonee garanzie finanziarie, anche a mezzo di fideiussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da imprese di Assicurazioni, per l'importo rateizzato più la maggiorazione della penalità prevista dalle leggi.

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

Art. 18 - Corresponsione del costo di costruzione

Il contributo commisurato al costo di costruzione deve essere versato nei termini fissati dal Comune.

A garanzia di tale versamento prima del rilascio della concessione il concessionario deposita presso il comune una fideiussione pari all'importo del contributo di cui sopra maggiorato dalla penalità prevista dalle leggi vigenti. Tale fidejussione potrà essere decurtata nel caso di parziale pagamento del contributo di cui sopra.

Art. 19 - Lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro procuratori, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio nel rispetto delle disposizioni del P.R.G.

Il progetto, che dovrà essere redatto da tecnici all'uopo abilitati iscritti ai relativi albi professionali, è composto di tutti gli elaborati previsti dall'art. 25 delle Norme di Attuazione del P.R.G. e cioè:

a) estratto autentico di mappa o planimetria catastale sulla cui autenticità il tecnico assume tutte le responsabilità ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore ai sei mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località e dell'area oggetto della lottizzazione.

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1/2000, con indicazioni degli estremi catastali, dell'altimetria generale con equidistanza delle curve di livello di due metri e/o quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, delle alberature, dei manufatti, degli impianti particolari, quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc., e corredata, comunque, da tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) estratto del P.R.G. con la localizzazione dell'insediamento e con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati, anche nell'intorno della zona oggetto della lottizzazione;

d) Progetto generale dell'intero territorio oggetto del piano di lottizzazione nel rapporto almeno 1/1000 indicante:

- la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili;

- la delimitazione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e a eventuali altri servizi aggiuntivi e complementari a quelli previsti dal P.R.G. (Il Piano regolatore prevede, infatti, tutte le opere di urbanizzazione secondaria e la loro ubicazione nel territorio).

- l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature relative alle aree di verde attrezzato;

- la posizione e la sagoma di ingombro di tutti gli edifici pubblici e privati con la relativa altezza e l'indicazione della loro destinazione d'uso;

- ogni altra indicazione utile alla completa definizione del Piano;

e) i profili regolatori e le sezioni necessarie per definire inequivocabilmente il complesso progettato nel rapporto almeno 1/200;

f) elaborati contenenti la progettazione di massima degli impianti tecnologici, (idrica, fognante, del gas, telefonica, di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione) previsti al servizio della lottizzazione;

g) una relazione illustrativa contenente:

- l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle Norme di Attuazione e dagli elaborati del P.R.G.;

- e particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, della densità fondiaria o territoriale, secondo i casi, delle altezze massime, delle dimensioni dei corpi accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati

delle recinzioni, degli impianti tecnologici, dei servizi a rete, delle sistemazioni esterne e simili, e degli altri elementi e indici significativi adottati. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

- le soluzioni architettoniche adottate con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno, alle coperture e alla zoccolatura.

h) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari, conformemente alle vigenti norme.

I Piani di lottizzazione sono approvati con delibera del Consiglio Comunale entro 90 gg. dalla presentazione, salvo le eccezioni previste dalle leggi vigenti.

Della intervenuta approvazione della Delibera Consiliare di cui al comma precedente, o, ove prescritto, dell'emissione del Nulla Osta regionale, il Sindaco da comunicazione scritta all'interessato fissando il termine entro cui dovrà procedersi alla formale stipula della convenzione.

La stipula della convenzione deve avvenire entro il termine di mesi otto decorrente dalla data di ricezione della comunicazione di cui al precedente comma. Trascorso detto termine senza che sia stata stipulata la convenzione, la lottizzazione si intende decaduta.

Stipulata la convenzione, il Sindaco rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

E' consentito richiedere un parere preliminare presentando i soli elaborati di cui ai commi a),b),c),d),g),h) del precedente 2° comma. Con il rilascio di tale parere l'Amministrazione Comunale non contrae alcun obbligo nei confronti del richiedente. Per l'emissione del parere definitivo e la prosecuzione dell'iter di approvazione i

richiedenti sono obbligati ad integrare e completare gli elaborati come disposto dal presente articolo.

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, ordina la redazione d'ufficio di un Piano Particolareggiato entro 90 gg. dalla data della richiesta inviata ai proprietari.

Art. 20 - Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo

Per i piani di lottizzazione che riguardino complessi insediativi autonomi in ambito chiuso ad uso collettivo, quali ad esempio complessi turistici alberghieri, campeggi ecc., la convenzione di cui al precedente art. 19 non dovrà prevedere l'obbligo della cessione gratuita delle aree e delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti all'interno del complesso. In tali casi il lottizzante deve eseguire a propria cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria, nonché i servizi e gli impianti necessari all'insediamento autonomo proposto. Le opere suddette, come le relative aree non vanno cedute al Comune; a questo va, invece, corrisposto il contributo sul costo di costruzione di cui alla Legge 28/01/1977, n° 10.

Restano salve le altre disposizioni contenute nel precedente art. 19.

Art. 21 - Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e i capisaldi altimetrici, che entro 15 gg. 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.

Trascorso tale termine, l'interessato può mettere in mora l'Amministrazione e considerarsi legittimato a dare corso ai lavori prefissando gli allineamenti e le quote, dandone comunicazione con lettera raccomandata.

Art. 22 - Controllo sull'esecuzione dei lavori

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

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

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso entro le due giornate feriali 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 del titolare della concessione e/o autorizzazione edilizia.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo, previo avviso al Direttore dei Lavori che potrà presenziare alle operazioni di controllo.

Art. 23 - Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, allegando i documenti prescritti dalle vigenti leggi 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 un mese successivo alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

I certificati di abitabilità potranno essere rilasciati **a norma della L.R. 71/78 ed in riferimento all'art. 29 delle Norme di Attuazione.**

Tutte le opere dovranno essere ultimate entro il periodo fissato dalla concessione e dalle convenzioni. In caso di mancata ultimazione delle opere la nuova concessione per ultimare i lavori, limitata alle opere di completamento, rilasciata ai sensi dell'art. 4 della legge 10/77, dovrà contenere i nuovi termini assegnati per l'ultimazione delle opere.

Constatata l'osservanza di tutte le altre norme igieniche ed edilizie e di quelle contenute nella Concessione edilizia e dopo l'esito positivo di tutti gli accertamenti di cui sopra, il Sindaco rilascerà i certificati di abitabilità o agibilità entro 15 giorni dalla accertata completa ultimazione delle opere e degli allacciamenti alle utenze.

Si applica l'art. 3, legge regionale 31/05/1994, n° 17.

Art. 24 - Indici e parametri, edilizi ed urbanistici

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dalle Norme di Attuazione del P.R.G. e come appresso:

per ogni zona sono stabilite, una o più destinazioni d'uso specifiche.

Non possono essere consentite altre destinazioni d'uso non contemplate dalle Norme di Attuazione del P.R.G., salvi i poteri di deroga previsti dalla vigente legislazione in materia.

Per *Superficie Territoriale (St)*, sulla quale si applica l'indice di Densità Territoriale (Dt), si intende un'area non inferiore alla Superficie Minima di Intervento (Sm) definita nel prosieguo, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la Superficie Fondiaria (Sf). La Superficie Territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto, afferenti alle classificazioni A-B-C-D, di cui all'art. 4 del D.I. 1 Aprile 1968 n° 1404) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area e al lordo delle strade esistenti previste dal P.R.G. internamente all'area purchè classificate di ripo locale, interne, ciclabili e pedonali. Essa si misura in metri quadrati (mq).

La *Superficie Minima di Intervento (Sm)* è l'area minima richiesta dalle norme delle diverse zone territoriali omogenee per gli interventi sia urbanistici preventivi che edilizi diretti, o predeterminata graficamente nelle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi. Essa si misura in metri quadrati (mq).

Si definisce *Isolato (I)* ogni porzione del territorio edificabile circondata dagli spazi pubblici indicati dal P.R.G. o dal Piano Particolareggiato. Esso si misura in metri quadrati (mq).

L'isolato come definito nel precedente comma costituisce, se non diversamente disposto dalle presenti norme, Superficie Minima di Intervento (Sm).

Per *Superficie Fondiaria (Sf)*, sulla quale si applica l'Indice di Densità Fondiaria (Df), si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla Superficie Territoriale (St) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1), e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria (S2). La superficie Fondiaria può essere divisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento. La Superficie Fondiaria si misura in metri quadrati (mq)

Si intende per *Superficie Coperta (Sc)* l'area risultante dalle proiezioni sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitata dalle superfici esterne dalle murature perimetrali. La Superficie Coperta si misura in metri quadrati (mq).

Si intende per *Indice di copertura (Ic)* il rapporto tra la Superficie Coperta e la Superficie Fondiaria (Sc/Sf).

L'*altezza della fronte di un edificio (H)* è la distanza tra la quota di terra (quota del piano stradale o del marciapiede, ove esiste, o quota del terreno dopo la sua sistemazione in connessione con le quote delle strade esistenti) e le quote del terrazzo

di copertura o della linea di gronda, nel caso di coperture a tetto, la cui inclinazione non può essere superiore a 45°. Quando la copertura a tetto è realizzata con inclinazione superiore a 45°, la quota di riferimento per la misura dell'altezza è quella della linea di colmo della copertura.

Quando la strada o il marciapiede o il terreno sono in pendenza l'altezza della fronte si misura in mezzeria della stessa, se l'altezza del punto più alto della stessa non eccede il 10% di quanto consentito.

Se l'altezza della fronte eccede nel punto più alto il 10% di quanto consentito, la fronte deve essere divisa a tratti in modo da rientrare nel caso previsto dal comma precedente.

La medesima cosa vale per le fronti trasversali e cioè quando le due fronti opposte dell'edificio prospettano su strade o su terreni la cui quota è differente. La misura dell'altezza, infatti, dovrà effettuarsi riferendola alla media delle quote delle due strade o dei terreni su cui le fronti prospettano.

Si intende per *Numero di Piani Utili (Np)* il numero dei piani fuori terra effettivamente utilizzabili per la residenza o per qualsiasi altra destinazione, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato, se fuori terra più del 50% del suo volume e se abitabile ai sensi del successivo art. 35.

Il numero di piani utili stabilito per le varie zone territoriali omogenee non può essere in alcun caso superato.

E' consentito soppalcare un ambiente se l'altezza del vano lo permette e sempre che il soppalco sia limitato al massimo a 0,70 della superficie dell'ambiente interessato e non interferisca o porti alterazione al sistema delle aperture esterne.

Il Volume Edilizio (V), e cioè quello di un edificio realizzato o da realizzare, si ottiene moltiplicando la Superficie Coperta (Sc) dell'edificio per l'altezza come definita nel presente articolo, al netto di portici, terrazzi ancorchè coperti e interni alla sagoma esterna dell'edificio.

Non vanno altresì computati i volumi tecnici sporgenti al di sopra delle coperture, necessari alla realizzazione di impianti tecnologici e piccoli locali di sgombero ad essi connessi.

I volumi di cui al comma precedente eccedenti il 2% del volume totale dell'edificio vanno comunque computati. Sono invece da computare i volumi dei corpi chiusi aggettanti e dei bow-window, e il volume degli eventuali piani seminterrati relativamente alla parte sottostante al piano stradale.

Il volume edilizio di ciascun lotto non può essere superiore a quello derivante dalla Densità Fondiaria fissata, nelle Norme di Attuazione, per ciascuna delle varie Zone Territoriali Omogenee. La sommatoria dei volumi edilizi realizzati o da realizzare in un isolato non può essere superiore alla Densità Territoriale eventualmente fissata, nelle Norme di Attuazione del P.R.G., per quell'isolato o per la superficie territoriale in cui ricade l'isolato.

La Densità Territoriale (Dt) è il rapporto tra la sommatoria dei volumi realizzabili e l'isolato delimitato nel P.R.G. da strade e spazi pubblici (Superficie Territoriale), ivi comprese le strade di lottizzazione, gli spazi di sosta e parcheggio e gli spazi a verde attrezzato. Tale rapporto è espresso da un indice numerico (mc/mq).

La Densità Fondiaria (Df) esprime il volume massimo, in metri cubi (mc), costruibile per ogni metro quadrato (mq) di superficie Fondiaria (Sf). Tale rapporto è espresso da un indice numerico (mc/mq).

Si intende per *distacco tra fabbricati* la distanza fra le fronti degli stessi misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli aggetti aperti.

Si intende per *distacco dal filo stradale o dai confini* la distanza delle fronti di un edificio dal bordo della sede stradale o dai confini del lotto o dell'isolato, misurata con esclusione degli aggetti aperti.

Si definiscono *corti e chiostrine* gli spazi scoperti racchiusi dalle pareti delle costruzioni che li delimitano. Sono da considerarsi egualmente corti e chiostrine gli spazi come sopra definiti ma aperti verso l'esterno da fornici o da discontinuità dei muri che li delimitano inferiori a $1/4$ del perimetro dello spazio racchiuso.

I cortili (Ct) debbono avere una superficie pari ad $1/5$ della sommatoria delle superfici delle pareti che li racchiudono e la distanza tra una parete finestrata e l'altra che vi si oppone è almeno pari all'altezza dell'edificio.

Nei cortili possono prospettare tutti gli ambienti abitabili .

Le chiostrine (Ch) debbono avere una superficie pari ad $1/8$ della sommatoria delle superfici delle pareti che le racchiudono e la distanza tra una parete finestrata e l'altra che vi si oppone deve essere almeno pari a $1/3$ dell'altezza dell'edificio e comunque non deve essere inferiore a mt. 3,00.

Nelle chiostrine possono prospettare ambienti adibiti a servizi (bagni, lavanderie e cucine), e a disimpegni. Nelle chiostrine possono altresì prospettare camere da letto che abbiano una superficie non superiore a 12 mq; in questo caso la distanza tra una parete finestrata e l'altra che vi si oppone deve essere almeno pari ad $1/2$ dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a mt 3,00.

Si definiscono *Cantinati (Cn)* i volumi edilizi che per almeno tre lati sono interamente interrati. In questo caso essi non concorrono al volume edilizio consentito.

I cantinati possono essere destinati ad autorimesse, impianti tecnologici e depositi, nel rispetto delle norme antincendio vigenti e delle altre norme di igiene e sanità.

Si definiscono *Seminterrati (Sn)* i volumi realizzati parzialmente sotto il livello stradale o del terreno, ma che abbiano in ogni caso un volume fuori terra di altezza pari almeno ad un metro

I sottotetti (Sa) sono le parti cave comprese tra il piano orizzontale al livello del filo di gronda e i piani inclinati delle falde della copertura a tetto.

Si intende per *larghezza della sede stradale (Ls)* la larghezza complessiva della strada, ivi compresi gli eventuali marciapiedi e le eventuali aree latitanti destinate a verde di protezione, comprese tra la carreggiata e il marciapiede

Le *opere di urbanizzazione primaria (Up)* sono quelle elencate al 1° comma dell'art. 4 della Legge 29/09/1964 n° 847.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (*S1*) di cui al precedente comma, diverse da quelle di sottosuolo (fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione), vanno individuate nei piani di lottizzazione o nei piani particolareggiati. La superficie delle aree (*S1*), da riservare a tale scopo, è espressa in metri quadrati (mq).

Le opere di *urbanizzazione secondaria (Us)* sono definite dall'art. 44 della legge 22/10/1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni. Le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le aree per attrezzature e servizi di varia natura, sono state individuate nelle tavole di P.R.G.

Le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (*S2*), di cui al precedente comma, si misurano in metri quadrati (mq).

TITOLO II

DISCIPLINA DELLE EDIFICAZIONE

Art. 25 - Campionatura

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

In ogni caso è facoltà del Sindaco su segnalazione della Commissione Edilizia prevedere il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte , dei rivestimenti, degli infissi esterni, dei materiali da impiegare nelle fronti dell'edificio che comunque concorrono al suo aspetto esterno, quali gronde, ringhiere, tegole ecc.

Art. 26 - Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree di 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 (aperture, parapetti, basamenti 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 canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro

sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti di Ufficio.

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

Art. 27 - Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 20 fino alla quota di prima elevazione
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a mt 4,50 dal piano stradale, se la strada è priva di marciapiedi ed a mt 3,50 se la strada è fornita di marciapiede.

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. 6,00.

L'aggetto in ogni suo punto , non può essere ad altezza inferiore a mt. 3,50 dal piano di marciapiede, o a mt 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quello all'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di 1/10 della larghezza della strada o del distacco.

I balconi chiusi (bow windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto per le costruzioni prospettanti su aree di proprietà.

Art. 28 - Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre , vetrine, bacheche , insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture , fotografie, cartelli pubblicitari, etc. è subordinata in tutto il territorio ad autorizzazione da parte del Sindaco, e deve essere conforme alle particolari Norme di Attuazione del P.R.G. e del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno, firmato da un tecnico iscritto al relativo albo, da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione dei materiali 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 nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi 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 o di manutenzione.

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono 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 situ, con le modifiche rese necessarie, a loro spese e responsabilità, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove non ottemperino il Sindaco potrà ordinare la rimozione di ufficio a loro spese, recuperando le spese a norma di legge.

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 debbano 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 previo Nulla Osta da parte delle Autorità Competenti, ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuociano 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 e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a mt. 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di mt. 2,20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, non nuocia al decoro della località nè alla liberalità di transito e visuale.

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

Nel caso di demolizioni o di trasformazioni 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 città.

Art. 29 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti quali "cortili" dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del P.R.G. possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazioni, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura e comunque ogni altro ambiente relativo alle destinazioni d'uso consentite.

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

L'uso di parcheggio nel cortile è consentito ove intervenga il Nulla Osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco e se ciò non contrasta con le Norme di Attuazione del P.R.G. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile.

Negli spazi interni definiti quali "chiostrine" dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del P.R.G. possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali, locali igienici e cucine, e camere da letto che abbiano una superficie non superiore a 12 mq. Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Sono ammessi parziali sistemazioni a giardino, secondo le norme del P.R.G. Tutte le rimanenti superficie dovranno essere pavimentate, assicurando lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e allacciamento alle fognature.

Art. 30 - Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 31 - Convogliamento acque luride

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

depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione con scarico al suolo, nel rispetto delle falde freatiche, sotterranee così come stabilito dall'allegato 5 della delibera del Comitato per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4/02/1977. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 32 - Scale ed ascensori

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a mt 0,90. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. Ogni scala in edifici sino a 30 mt di altezza può servire sino ad un massimo di mq 500 di superficie coperta per piano, ma mai più di 4 alloggi per piano. Ogni scala che serva edifici da metri 17 a metri 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile da piano terreno. Sono consentite scale interne a "pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore a metri 14. Ogni scala, in edificio superiore a 4 metri di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio. In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di mq 400 di superficie coperta,

quelle eventuali ulteriori non possono servire più di mq 300 o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 33 - Forni , focolai, camini, condotti di calore , canne fumarie.

Gli impianti di riscaldamento devono 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, o di tipo "shunt", prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 mt. da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani o industriali debbono essere muniti di apparecchiature atte all'abbattimento dei fumi, riconosciute dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

Art. 34 - Piani cantinati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti , fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, ad 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 interessati, occorre che siano adottate le soluzioni tecniche che a giudizio del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL, siano tali da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare i ricambi d'aria anche in maniera forzata, previsti dalla vigente legge, in relazione alla loro specifica destinazione d'uso; l'altezza utile di tali locali non deve essere inferiore a mt 2,30 tranne che non vengano destinati a piccoli locali di sgombero.

Art. 35 - Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad attività commerciali, uffici, e studi professionali, su conforme parere del Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL, soltanto se l'altezza utile dei locali è di almeno mt 2,70 di cui almeno mt 1,00 al di sopra del piano di spiccato dell'edificio, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 34.

Art. 36 - Piani terreni

I piani terreni se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm. 50 dal livello del marciapiede. La loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt 2,70.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse o a deposito motociclo o carrozzine possono avere altezza netta utile di mt. 2,20.

Art. 37 - Piani sottotetto

I sottotetti possono essere utilizzati per depositi e locali tecnologici, senza servizi igienici. Se i piani sottotetto sono adibiti ad abitazione o uffici, l'altezza media utile deve essere di mt. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a mt. 2,30. In questo caso 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 di agibilità è , perciò, condizionata agli accertamenti da parte del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL

Valgono, inoltre, tutte le altre prescrizioni di cui all'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art. 38 - Norme comuni a tutti i piani abitabili.

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

Le stanze da letto devono 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 devono essere in comunicazione con l'esterno; il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile. L'alloggio monostanza deve avere per una persona una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a mq. 28; per due persone deve avere una superficie non inferiore a mq. 38.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. La superficie finestrata non deve essere inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie da illuminare nei piani alti; nei piani bassi e prospettanti strade la cui larghezza è inferiore a mt. 4,00, la superficie finestrata non deve essere inferiore a $\frac{1}{6}$ della superficie da illuminare.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio, non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del pavimento. Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con i requisiti igienici confacenti. E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti) prima che si diffondano.

Il " posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente dotato di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

Ogni alloggio avente da uno a cinque locali deve essere provvisto di adeguati servizi igienici; oltre cinque locali abitabili è prescritto un doppio servizio (dotato di adeguati

apparecchiature igieniche); le stanze da bagno devono essere fornite di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, o essere dotati di adeguati impianti di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

E' consentito , su conforme parere del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL, l'accesso dalla camera da letto a servizi igienici ad essa asserviti e l'aerazione artificiale degli stessi.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2,70 per gli ambienti abitativi, riducibili a mt 2,40 per i corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli). Diverse soluzioni di illuminazione e ventilazione possono essere consentite, nei limiti delle vigenti normative, purchè non ne derivi un aumento del numero dei piani consentito dalle Norme di Attuazione del P.R.G.,

Art. 39 - Piani ammezzati e Soppalchi

E' ammessa la realizzazione di piani ammezzati, solo per uffici, con altezza minima utile di mt 2,70.

I soppalchi a mezza altezza in qualsiasi locale abitabile sono ammessi alle seguenti condizioni : la parte a tutta altezza del locale deve avere una superficie di almeno 30 mq ed un'altezza minima di mt 4,70 (di cui mt 2,50 per il locale e mt 2,20 per il soppalco): il soppalco non deve coprire più del 70% del locale, a condizione che ciò non interferisca o porti alterazione al sistema delle aperture esterne.

Art. 40 - Temperatura interna

Ove è richiesto o necessario, per le caratteristiche di utilizzo, l'impianto di riscaldamento, la temperatura dell'aria interna deve essere compresa tra 18 e 20 gradi centigradi e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati.

Nelle condizioni di occupazione di uso degli alloggi , le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Per la progettazione ed esecuzione degli impianti di riscaldamento valgono le disposizioni vigenti in materia di risparmio energetico.

Art. 41 - Protezione acustica

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

Art. 42 - Protezione antincendio

Per il rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità ove necessario, occorre acquisire il nulla osta dei Vigili del Fuoco. Ove necessario, i progetti dovranno essere sottoposti al parere dei Vigili del Fuoco, al fine del rilascio della concessione. Nel caso di lavori soggetti ad autorizzazione, quando quest'ultima comporti trasformazioni strutturali interne che coinvolgono impianti tecnologici e cucine o comunque locali ed installazioni di apparecchiature per la produzione di gas, vapori ecc, scale e ascensori, e negli altri casi ritenuti indispensabili dalla Commissione Edilizia, occorre il parere dei Vigili del Fuoco.

Le prescrizioni dei Vigili del Fuoco dovranno essere trascritte nella concessione e/o autorizzazione.

Si richiamano le leggi e regolamenti vigenti in materia di centrali termiche sia a combustibile liquido e a gas, gli impianti di riscaldamento e condizionamento, gli impianti domestici a gas liquido, nonché le speciali norme vigenti in materia di autorimesse pubbliche e private e quelle relative, ai locali a rischio, quali depositi di materiali infiammabili, agli impianti industriali, alle sale di pubblico spettacolo e di riunione, ai grandi magazzini, agli ospedali, uffici e ogni altra attrezzatura pubblica e di uso pubblico.

Art. 43 - Barriere architettoniche

Le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edili.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambiente (strettezze, cabine di ascensori, porte, ecc.)

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e attrezzature, è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte della Commissione Edilizia, che il progetto sia tale, da rispettare le norme, e le leggi vigenti in materia.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

All'interno e all'esterno degli edifici, percorsi e passaggi, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, devono essere chiaramente individuati e segnalati mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso.

Valgono altresì tutte le norme di legge e regolamenti vigenti in ordine ai percorsi pedonali di accesso agli edifici, agli accessi agli stessi, ai parcheggi pubblici e i posti macchina di pertinenza degli edifici, alle scale, agli ascensori, ai corridoi, porte, pavimenti, ai locali igienici, alle apparecchiature elettriche e di segnalazione, agli impianti telefonici pubblici e di uso pubblico, e alla riserva di zone per riunioni e pubblici spettacoli.

Art. 44 - 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 ai locali e opere annesse, quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche, ad impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, come le concimaie ed i 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 dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt. 10,00. La dichiarazione di

abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dal responsabile del Servizio di Igiene Pubblica della AUSL o dai Vigili del fuoco.

Art. 45 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro cinque anni dall'approvazione del presente regolamento, i proprietari debbono apportare le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione dei locali igienici, pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico secondo le norme di cui ai precedenti articoli.

Il Sindaco, sentito il Servizio di Igiene Pubblica competente per territorio, può dichiarare inabitabili, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

Art. 46 - Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed alle attrezzature e ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurarne 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.

Art. 47 - 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 comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 48 - Giardini privati

Le aree lasciate libere nel lotto costruito debbono essere trattate con impianti a verde, almeno per una superficie pari a 1/2 dell'area libera asservita alla costruzione, salvo quanto diversamente stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Le aree da trattare con piante di alto fusto e le aree da trattare a cespugli e/o a fiori e a prato saranno stabilite caso per caso in sede di approvazione del progetto, salvo quanto stabilito dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Cura e gestione dei giardini sono a carico dei privati, che hanno l'obbligo della loro permanente gestione. In caso di inosservanza l'Amministrazione applicherà le sanzioni pecuniarie previste nel presente Regolamento e nelle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art. 49 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare

riferimento alle norme antisismiche - nonché le norme relative agli impianti tecnologici (idrico, elettrico, fognante , gas, telefono e di riscaldamento e/o climatizzazione).

Il progetto deve essere corredato dagli schemi relativi agli impianti tecnologici e da una relazione nella quale si descrivono i sistemi utilizzati per rispettare le norme vigenti.

Art. 50 - 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 mantengono costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richieste dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'Ufficio 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 destinati 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.

Art. 51 - 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 assecondarla, sentito il

parere dell'Ufficio Tecnico Comunale 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 l'incolumità.

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 qualsiasi motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco il quale fisserà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio di detta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed il versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sulla quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi dalle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o canalizzazione idriche, elettriche , etc, oltre che con chioschi, edicole, ed altre piccole strutture per il commercio.

Il concessionario in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare e sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso difficile il pubblico transito, e perchè le opere siano armonizzate con l'ambiente e ne assicurino il decoro.

Art. 52 - Rinvenimenti e scoperte

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

Art. 53 - Luoghi di scarichi e uso di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi dei rifiuti solidi urbani, di sfabbricidi e di materiale da destinare alla rottamazione sono indicati nel P.R.G.

I materiali scaricati dovranno comunque essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del Tecnico Comunale.

E' vietato, senza speciale Nulla Osta del Sindaco, servirsi, per i lavori, dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fossi, canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

Art. 54 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

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

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

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella concessione e dotato di servizi igienici per gli addetti ai lavori.

Il progetto di recinzione da presentarsi prima del rilascio della Concessione e/o autorizzazione dovrà contenere tutte le indicazioni relative ai materiali della recinzione e i decori delle loro pareti prospicienti sulle pubbliche vie ove ciò sia ritenuto necessario dall'Amministrazione in relazione alla durata dei lavori. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurano la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia , dovranno essere disposte nella vi sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose, o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 55 - Sicurezza dei cantieri

Ogni cantiere di costruzione e/o di lavori che comunque interessino trasformazioni del territorio sarà dotato di un Piano delle Misure di Sicurezza fisica dei lavoratori.

Il Piano di Sicurezza definisce i rischi prevedibili, in materia di prevenzione infortuni ed igiene sul lavoro, derivante dalle modalità operative, dai macchinari, dai dispositivi e dalle installazioni per la messa in opera, dall'utilizzazione di sostanze nocive, dai movimenti del personale e dall'organizzazione del cantiere.

Esso indica tutte le misure di protezione collettive e individuali adottate per limitare i rischi presenti in cantiere durante le fasi di lavorazione. Esso è redatto in conformità alla legge 21/2/91 n. 54, **ai sensi del D.Lgs. 494/96** e alle altre norme e regolamenti vigenti in materia.

Il Sindaco, indipendentemente dalle altre Autorità preposte al controllo di macchinari, impianti ed organizzazione del cantiere, potrà ordinare l'immediato adeguamento del cantiere alle norme di sicurezza e la chiusura dello stesso se gli adeguamenti non dovessero essere tempestivamente adottati e le normative di legge dovessero essere ripetutamente violate.

Art. 56 - Scarico di 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, materiale di qualsiasi genere. Durante i lavori , specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade, 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. 57 - 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 possono provenire dall'esecuzione di 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. 58 - Rimozione delle recinzioni

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

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

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

TITOLO III

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 59 - Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salve 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 di 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 statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminati.

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. 60 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione edilizia, 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.

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, etc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questione .

Art. 61 - Disposizioni transitorie

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

Il 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.

Indice

Titolo I - Disposizioni generali	pag. 2
Art. 1 Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio	pag. 2
Art. 2 Richiamo a disposizioni generali di legge	pag. 2
Art. 3 Commissione Edilizia	pag. 2
Art. 4 Composizione della Commissione Edilizia	pag. 3
Art. 5 Funzionamento della Commissione Edilizia	pag. 4
Art. 6 Commissioni di vigilanza sui giardini e gli spazi collettivi	pag. 5
Art. 7 Opere soggette a concessione edilizia, e autorizzazione	pag. 6
Art. 8 Lavori eseguibili d'urgenza	pag. 11
Art. 9 Domanda di concessione	pag. 11
Art. 10 Documentazioni a corredo delle domande Progetti ed allegati	pag.12
Art. 11 Istruttoria preliminare	pag.14
Art. 12 Concessione Edilizia	pag.15
Art. 13 Titolarità - Validità della concessione edilizia	pag.16
Art. 14 Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	pag.16
Art. 15 Termini per il ritiro della concessione	pag.17
Art. 16 Responsabilità	pag.17
Art. 17 Corresponsione degli oneri di urbanizzazione	pag.17
Art. 18 Corresponsione del costo di costruzione	pag.18
Art. 19 Lottizzazioni	pag.18
Art. 20 Piani di lottizzazione per complessi insediativi chiusi ad uso collettivo	pag.22
Art. 21 Inizio dei lavori	pag.22
Art. 22 Controllo sull'esecuzione dei lavori	pag.23
Art. 23 Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità	pag.24
Art. 24 Indici e parametri, edilizi ed urbanistici	pag.24
Titolo II - Disciplina delle Edificazioni	pag.31
Art. 25 Campionatura	pag.31
Art. 26 Aspetto e manutenzione degli edifici	pag.31
Art. 27 Aggetti e sporgenze	pag.32
Art. 28 Arredo urbano	pag.33
Art. 29 Spazi interni agli edifici	pag.35
Art. 30 Uso dei distacchi tra fabbricati	pag.36
Art. 31 Convogliamento acque luride	pag.36
Art. 32 Scale ed ascensori	pag.37
Art. 33 Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	pag.38

Art. 34 Piani cantinati	pag.38
Art. 35 Piani seminterrati	pag.39
Art. 36 Piani terreni	pag.39
Art. 37 Piani sottotetto	pag.40
Art. 38 Norme comuni a tutti i piani abitabili	pag.40
Art. 39 Piani ammezzati e Soppalchi	pag.42
Art. 40 Temperatura interna	pag.42
Art. 41 Protezione acustica	pag.43
Art. 42 Protezione antincendio	pag.43
Art. 43 Barriere Architettoniche	pag.44
Art. 44 Fabbricati in zona rurale	pag.45
Art. 45 Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	pag.46
Art. 46 Manutenzione delle aree	pag.46
Art. 47 Depositi su aree scoperte	pag.46
Art. 48 Giardini privati	pag.47
Art. 49 Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	pag.47
Art. 50 Stabilità e sicurezza degli edifici	pag.48
Art. 51 Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	pag.48
Art. 52 Rinvenimenti e scoperte	pag.49
Art. 53 Luoghi di scarichi e uso di acque pubbliche	pag.50
Art. 54 Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	pag.50
Art. 55 Sicurezza dei cantieri	pag.51
Art. 56 Scarico di materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	pag.52
Art. 57 Responsabilità degli esecutori di opere	pag.53
Art. 58 Rimozione delle recinzioni	pag.53
Titolo III - Sanzioni e Disposizioni Transitorie	pag.54
Art. 59 Sanzioni	pag.54
Art. 60 Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	pag.54
Art. 61 Disposizioni transitorie	pag.55

Gli articoli del Regolamento Edilizio nn. 2,4,6,,10,11,14,15,16,17,19,20,21, 22,,24, 25,27,28,31,32, 33, 34, 35,36, 37, 38, 39, 42, 44, 45, 46, 48, 52 e 54, sono stati modificati conformemente alle proposte della C.E.C. formulate nelle sedute dei gg. 26/04/1996, 07/05/1996, 14/05/1996, 18/05/1996, 23/05/1996, 24/05/1996, 03/06/1996, 07/06/1996, 13/06/1996, 18/06/1996 e 19/06/1996.

Si evidenzia però che:

in relazione all'art. 4 - Composizione delle Commissione Edilizia, a parere del progettista sarebbe opportuno che il Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale ed un esperto di Storia dell'Arte facessero parte della Commisione, anche tenuto conto del fatto che si tratta di una città con notevoli complessi storico-monumentali;

in relazione all'art. 12 - Concessione Edilizia, non sembra opportuno aggettivare con "formale" e "materiale" il rilascio della concessione e dell'autorizzazione;

in relazione all'art. 32 - Scale e ascensori, il piano non prevede costruzioni di altezza superiore agli 11 ml; non si comprende pertanto l'opportunità di inserire norme specifiche per edifici con altezza anche superiore ai 30 ml.