



# **COMUNE DI MONTEREALE**

(Provincia dell'Aquila)

## Testo coordinato del **REGOLAMENTO EDILIZIO**

### **ART. 1 – Contenuto del regolamento Edilizio**

Tutte le attività edilizie, di urbanizzazione e comunque di trasformazione del territorio comunale sono disciplinate dalle norme contenute nel presente regolamento, dalle norme contenute nello strumento urbanistico vigente (P.R.G. e/o P. di F. ) nonché dalle leggi vigenti in materia.

### **COMMISSIONE EDILIZIA**

### **ART. 2 – Compiti della Commissione Edilizia**

La Commissione edilizia da parere al Sindaco:

- a) Su tutte le questioni di carattere urbanistico, edilizio, ambientale, riguardanti il territorio comunale
- b) Sull'interpretazione delle norme del presente regolamento e di quelle del P.R.G. o del P. di F. vigenti
- c) Sui progetti delle opere soggette a concessione di cui alla legge del 28.1.1977 n°10 e su quelle soggette ad autorizzazione
- d) In via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza
- e) Su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori e sui termini di inizio e fine dei lavori stessi
- f) Sulle richieste di rinnovo delle concessioni
- g) Sulla rispondenza delle norme per l'isolamento termico degli edifici.
- h) Scavi

### **ART. 3 – Composizione della Commissione Edilizia**

La Commissione edilizia è composta:

- a) Dal Sindaco o da un assessore suo delegato che la presiede

- b) Dal medico U.L.S.S.
- c) Da due Consiglieri comunali, uno della maggioranza ed uno della minoranza, nominati dal Consiglio Comunale
- d) Da due membri nominati dal Consiglio Comunale, con titolo adeguato alle materie su cui la Commissione Edilizia può esprimere parere con iscrizione ad albo professionale e con esperienza maturata in analoghe commissioni:
  - Un esperto nominato dal C.C., nell'ambito dei voti espressi dalla maggioranza
  - Un esperto nominato dal C.C., nell'ambito dei voti espressi dalla minoranza
- e) Dal Tecnico comunale che può anche essere segretario della C.E.
- f) Da due tecnici, ingegneri o architetti o geometri, iscritti all'albo professionale, appartenenti alle categorie abilitate alla progettazione di interventi di cui al presente regolamento, nominati dal Consiglio Comunale

I membri di nomina consiliare durano in carica cinque anni e sono sostituiti, con provvedimento del Consiglio Comunale su proposta del Sindaco, in caso di assenza senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive della Commissione regolarmente convocata. Alle sedute della Commissione Edilizia il Sindaco può invitare i Presidenti dei consigli di circoscrizione delle zone interessate dagli interventi ed i progettisti delle opere di particolare importanza; gli invitati possono assistere alla seduta per quanto di loro interesse senza diritto di voto.

#### **ART. 4 – Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione si riunisce, su comunicazione del Sindaco comunicata per iscritto, almeno una volta al mese, nella sede municipale.

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

I pareri sono presi a maggioranza assoluta dei 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, almeno 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 e ad apporre sui relativi elaborati di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia", completata dalla data.

#### **CONCESSIONE DI EDIFICARE**

#### **ART. 5 – Opere soggette a concessione**

A norma dell'articolo 1 della legge 28.1.1977 n°10 sono soggette a concessione le opere connesse ad attività che comportano “trasformazione urbanistica ed edilizie del territorio comunale”.

Pertanto sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) Nuove costruzioni di qualsiasi tipo
- b) Ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale ed estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.
- c) Modifiche di destinazione d'uso dei fabbricati o parte di essi.
- d) Costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, chioschi permanenti o provvisori.
- e) Scavi, rinterrì e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee.
- f) Abbattimento di alberi di alto fusto nei parchi e nei giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale
- g) Modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici sia che essi si affacciano su strade, piazze o aree pubbliche, sia su aree private
- h) Cappelle, edicole e monumenti funerari in generale
- i) Apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche
- l) collocamento, rimozione, modifiche 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
- m) collocamento o modifica di tende e tettorie aggettanti sullo spazio pubblico o privato
- n) esecuzioni di manutenzioni straordinarie
- o) opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- p) installazioni di reti di distribuzione elettriche, telefoniche, del gas, eseguite da privati o società concessionarie
- q) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio

Sono inoltre soggette a concessione tutte le opere e le attività non comprese nelle categorie precedenti e che sono stabilite da norme di legge regionali o nazionali.

#### **ART. 6 – Opere non soggette a concessione**

Non è richiesta la concessione per le seguenti opere:

- a) Lavori di ordinaria manutenzione dei fabbricati che non comportino modifiche di destinazione d'uso dei locali e della loro disposizione;
- b) Opere pubbliche eseguite direttamente da Amministrazioni pubbliche, fermo restando gli obblighi previsti dagli art. 29 e 31 della L.U. n)1150 e successive modifiche e integrazioni;
- c) Le opere pubbliche eseguite da parte del Comune
- d) Le opere di assoluta urgenza e di immediata necessità ordinate dal Sindaco

#### **ART. 7 – Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili ad evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente domanda di concessione di cui al successivo art. 8, o domanda di autorizzazione.

#### **ART.8 – Domanda di concessione**

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art.5, redatta in carta da bollo, deve essere indirizzata al Sindaco; essa deve essere firmata dall'interessato, o da un suo rappresentante debitamente autorizzato, e dal progettista.

La domanda può essere avanzata dal proprietario dell'area o da chi abbia titolo a disporre dell'area o dell'immobile a scopo edificatorio o comunque allo scopo per cui si chiede la concessione.

Nella domanda devono essere contenuti:

- a) L'impegno esplicito di osservare le norme del presente regolamento, dello strumento urbanistico vigente e delle leggi vigenti
- b) Le generalità ed il domicilio del richiedente (ed eventualmente del suo rappresentante) e del progettista, l'elezione di domicilio nel comune da parte del richiedente che risiede altrove
- c) L'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e dell'assistente, con le rispettive dichiarazioni di accettazione dell'incarico, e di denunciare entro gli otto giorni successivi gli eventuali cambiamenti.

Progettista e direttore dei lavori devono essere iscritti nei rispettivi albi professionali di categoria a norma di legge.

#### **ART. 9 – Documentazione a corredo della domanda**

Alla domanda di concessione per opere edilizie dovranno essere allegati i seguenti elaborati:

- a) Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento delle particelle o degli immobili interessati, elaborato a cura del progettista
- b) Scheda contenente i dati di base per la progettazione quali: estremi catastali dell'immobile, quote stradali, delle fognature degli allineamenti, altezze degli edifici circostanti, indici e norme di zona prescritti dagli strumenti urbanistici vigenti o da altre norme, verifica dei dati di progetto in conformità a tutti gli indici e norme
- c) Scheda con i conteggi necessari per la determinazione degli oneri di concessione
- d) Stralcio dello strumento urbanistico o degli strumenti urbanistici, adottati o vigenti della zona interessata, con su indicata chiaramente l'ubicazione dell'edificio da realizzare
- e) Planimetria quotata della località in scala 1:2000 o 1:1000 estesa per una profondità di almeno 50 metri dai confini del lotto interessato, con l'indicazione dei proprietari confinanti, delle strade adiacenti e degli spazi pubblici o di uso pubblico, degli edifici circostanti e di qualsiasi opera o particolare di rilievo, necessario a meglio inquadrare l'opera nell'ambiente circostante

- f) Documentazione fotografica dello stato di fatto, obbligatoria in caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, risanamento o nuova costruzione nelle zone di ristrutturazione e di completamento del centro storico; facoltativa negli altri casi, salvo richiesta esplicita della Commissione Edilizia a completamento degli allegati
- g) Planimetria in scala non inferiore a 1:200, con la rappresentazione dell'opera progettata con le distanze dai confini e degli edifici circostanti, la loro altezza e l'altezza dell'opera progettata (preferibilmente attraverso schematici profili altimetrici del terreno e delle sagome degli edifici), della larghezza delle strade adiacenti, della loro quota e delle quote delle fognature, dell'ampiezza degli spazi pubblici e privati adiacenti e della loro destinazione; deve inoltre essere indicata la sistemazione delle aree non edificate del lotto, delle recinzioni, degli ingressi, degli spazi di parcheggio, delle pavimentazioni, delle rampe di accesso ecc.
- h) I disegni delle piante di tutti i piani entro e fuori terra, compresi i sottotetti accessibili, della copertura dell'opera in rapporto non inferiore 1:100; tali disegni devono indicare:
- La destinazione d'uso dei locali
  - Le quote planimetriche ed altimetriche
  - Le dimensioni delle aperture
  - I rapporti di illuminazione
  - Ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi
  - Le strutture portanti
  - La rete di fognatura bianca e nera con specificazione delle quote e delle dimensioni degli elementi componenti
  - I materiali delle coperture, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i cornicioni, le gronde, i punti di calata dei pluviali, i lucernai ecc.
- i) Disegni quotati di almeno due sezioni dell'opera progettata in scala non inferiore 1:100, in cui sia comprensibile la collocazione dell'opera in rapporto agli spazi pubblici e privati immediatamente adiacenti, con l'indicazione delle linee di terra preesistente e di progetto.
- Le sezioni devono contenere le quote di tutte le parti del fabbricato messe in evidenza e necessarie per la comprensione dell'opera
- l) Disegni di tutti i prospetti in rapporto 1:100 dell'opera progettata, comprendenti l'andamento altimetrico del terreno circostante. Nei prospetti devono essere riportate tutte le indicazioni relative alle aperture, agli elementi aggettanti, ai volumi tecnici.
- Devono inoltre essere indicati chiaramente tutti i materiali usati per le pareti, gli infissi e tutto quanto risulta in vista con i relativi colori.
- Se l'opera progettata è in aderenza ad altri fabbricati esistenti o da costruire, i prospetti devono essere estesi anche ai fabbricati adiacenti in misura tale da chiarire in modo esauriente il rapporto tra questi e l'opera progettata.
- Il rilievo dello stato di fatto degli edifici da demolire (anche parzialmente) o da ristrutturare, deve essere rappresentato con disegni di piante, sezioni e prospetti come ai punti h, i ed l, ed alla stessa scala usata per le parti nuove progettate; devono essere indicate chiaramente le parti di muratura, e/o di struttura, che si intende demolire, quelle conservate e quelle di nuova costruzione.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente firmati dai progettisti e timbrati con il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

#### **ART. 10 – Istruttoria preliminare dei progetti**

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 60 giorni dagli uffici comunali competenti; le domande, ad eccezione delle varianti in corso d'opera che hanno precedenza, vengono esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.

Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali, dove e quanto richiesto dalle leggi e dalle disposizioni vigenti, il parere favorevole degli enti preposti.

I progettisti inoltre devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame dell'ufficiale sanitario di sua competenza.

#### **ART. 11 – Concessione di edificare**

Il rilascio della concessione di edificare da parte del Sindaco (sentito il parere della Commissione Edilizia) è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dell'impegno del concessionario alla loro esecuzione contemporaneamente alla costruzione delle opere oggetto della concessione.

Il rilascio della concessione è subordinato inoltre:

- Alla certificazione dell'avvenuto pagamento degli oneri relativi o della quota parte di essi, secondo le disposizioni di leggi e le modalità fissate dal Comune
- Alla stipula dove del caso della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui agli art. 7 e 8 della L.28.1.1977 n°10 nei modi e con i contenuti fissati dalle leggi e dalle disposizioni vigenti
- Alla certificazione dell'avvenuto pagamento della quota a favore della cassa di previdenza dei professionisti o analoghe provvidenze.

Alla concessione deve essere allegata una copia del progetto debitamente vistato.

L'eventuale dissenso del Sindaco dal parere della Commissione Edilizia deve essere motivato.

La comunicazione sulla determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere fatta entro 60 giorni dalla presentazione.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia subito mediante affissione all'albo pretorio del Comune secondo le disposizioni vigenti; chiunque potrà prendere visione della concessione e dei relativi atti di progetto, presso gli uffici comunali e ricorrere contro il suo rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di legge e degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 12 – Validità della concessione di edificare**

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica che ne è titolare.

La concessione è irrevocabile salvo vizi di legittimità e salvo i casi di decadenza di cui al successivo articolo e quelli previsti dall'articolo 4 e 15 della L..28.1.1977 n°10.

La concessione può essere trasferita agli eredi o agli aventi causa nel periodo di validità della concessione stessa; il trasferimento può essere chiesto al Sindaco, il quale, accertato che non esistono impedimenti riguardanti il nuovo titolare, adotta i provvedimenti necessari.

### **ART. 13 – Durata, decadenza e rinnovo della concessione**

La concessione ha validità di norma per 12 mesi; nell'atto di concessione è indicato il termine effettivo entro il quale devono essere iniziati i lavori, pena la decadenza della concessione.

Detto termine può essere prorogato "una tantum" su richiesta dello interessato prima della scadenza dichiarando la motivazione.

Nella concessione è indicato anche il termine di ultimazione dei lavori (di norma pari a 36 mesi); per ultimazione si intende la messa in condizione del fabbricato di essere agibile.

In caso di mancata ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione, può essere richiesto il rinnovo della concessione.

Il rinnovo può essere richiesto solo se la richiesta è motivata da fatti o circostanze estranee alla volontà del concessionario che sono sopravvenute a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Negli altri casi di mancata ultimazione delle opere è necessaria la richiesta di una nuova concessione riguardante le parti non eseguite.

È fatta salva la disposizione del 4° comma dell'art. 4 della legge n°10/1977 riguardante le opere di particolare importanza o finanziate in più esercizi.

In caso di adozione di nuovi strumenti urbanistici la concessione decade in quanto in contrasto con le prescrizioni degli strumenti stessi a meno che non si sia dato inizio ai lavori (comunicato a norma del presente regolamento); ed esista l'impegno a completarli nel termine di tre anni.

La concessione può essere dichiarata decaduta quando sia stata ottenuta in base ai disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione, oppure quando il titolare della concessione contravviene a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni previste nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza aver ottenuto nuova concessione.

### **ART. 14 – Varianti al progetto**

Eventuali varianti che si rendessero necessarie in corso d'opera, dovranno essere autorizzate nei modi e con la procedura di cui al progetto originario.

### **ART. 15 – Deroghe**

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti e previa delibera del Consiglio Comunale il Sindaco, sentito il Consiglio di Circoscrizione competente e la Commissione Edilizia, può rilasciare concessioni di edificazione in deroga a norma dello strumento urbanistico vigente, e del presente regolamento.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura, agli indici volumetrici e ai distacchi da confini ed edifici.

## **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 generali di legge e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione.

## **ART. 17 – Inizio dei lavori**

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici fissati dal Comune.

La richiesta deve essere fatta almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Dell'avvenuto compimento delle suddette operazioni si redigerà apposito verbale in due copie firmate dalle parti ed in cui viene indicata anche la quota ed il punto di immissione degli scarichi nella fognatura ed il punto di presa dall'acquedotto.

Nel verbale inoltre sarà indicata la data di inizio effettivo dei lavori.

## **ART. 18 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti ed al presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nella concessione 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 suoi funzionari ed agenti.

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

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

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spesa dell'interessato della concessione.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

## **ART. 19 – Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità**

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico incaricato dal Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di 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 ad intervenire per farsi rappresentare.

Constatata l'avvenuta esecuzione del collaudo statico, l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento; nelle leggi

sanitarie e nella concessione di edificare, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposte su parere dell'ufficiale sanitario previa misurazione del grado di umidità, o quando siano stati usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malta o conglomerati.

Dovranno inoltre essere effettuati gli accertamenti o le dichiarazioni previste dalla L.30.4.1976 n°373 e le relative norme di attuazione.

## **ART.20 – Parametri edilizi**

I parametri edilizi sono quelli fissati dal regolamento edilizio e che vengono di seguito richiamati:

Sc – Superficie coperta (mq) – Area della superficie delimitata dalla proiezione sul piano orizzontale del contorno dell'edificio.

Per contorno dell'edificio si intende quello definito dalle pareti esterne delle murature perimetrali e/o dalle congiungenti elementi strutturali verticali anche non chiusi da murature di tamponamento.

Sono escluse dal computo le proiezioni dei balconi aperti a sbalzo, degli sporti di gronda e delle pensiline a sbalzo.

Su – Superficie utile (mq) – La somma delle superfici di tutti i piani così definita: a+b+c

- a) Piano terra o rialzato: è la superficie netta di tutti i locali con esclusione di quella dei locali di altezza netta inferiore a metri 2,50 adibiti a cantine, impianti o servizi, autorimesse od altri locali non abitabili.
- b) Piani superiori – la superficie netta complessiva con le detrazioni di cui al punto e;
- c) Piani sottotetto: la superficie netta dei piani aventi caratteristiche di abitabilità o comunque di quella parte di sottotetto di altezza netta maggiore di metri 2,20 quando risulti più di 40 mq.
- d) Piani interrati o seminterrati: esclusi dal computo della superficie utile in quanto non abitabili né utilizzabili per negozi, laboratori ecc.
- e) Sono comunque escluse dal computo: le superfici di vani scala ed accessori, dei porticati di uso pubblico e di quelli privati (questi ultimi fino alla misura del 10% di Su) dei balconi aperti a sbalzo, dei balconi chiusi su tre lati o non a sbalzo fino alla misura del 15% di Su consentita.

La superficie netta complessiva dei locali non computati ai fini della superficie utile non può in ogni caso essere maggiore della superficie utile consentita.

Volume utile (mc): la somma dei prodotti delle superfici utili di ciascun piano per le rispettive altezze lorde misurate da pavimento a pavimento.

Volume (mc): il volume del fabbricato emergente dal terreno secondo la sistemazione di progetto con esclusione del sottotetto, se non abitabile, dei porticati di uso pubblico, dei porticati di uso privato fino alla misura di 1/20 del volume utile consentito e dei volumi tecnici.

Altezza delle fronti (ml): su ciascun fronte dell'edificio l'altezza non può superare i limiti fissati dal P.R.G. per le singole zone ad eccezione dei volumi tecnici.

L'altezza si misura sulla base del prospetto a partire dal livello stabilito per il marciapiede, dal piano stradale oppure dalla quota media fra il piano del terreno naturale e la linea di terra di progetto e fino alla linea di gronda se la copertura è a tetto ed al piano di calpestio del pavimento se a terrazzo.

Per le costruzioni in pendio o terreni acclivi l'altezza sarà determinata considerando come punto di riferimento la media fra le due quote, massima e minima.

H – Altezza dell'edificio (ml): è rappresentata dalla maggiore delle seguenti altezze così definite:

- Media fra le altezze dei vari fronti;
- Differenza fra la quota dell'estradosso solaio dell'ultimo piano e quella del pavimento del piano più basso interessati da superficie utile.

Lunghezza massima dei prospetti – è la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

Spazi interni agli edifici – Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile – Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra ( superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di mq. 25,00.
- b) Patio – Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o dall'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6,00 e pareti circostanti all'altezza non superiore a metri 4,00.
- c) Cortile – Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 de 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 non abbiano altezza superiore a metri 20 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3,00.

## **ELEMENTI DI ABITABILITÀ**

### **ART. 21 - Requisiti degli alloggi**

Gli alloggi dovranno, ove possibile, essere orientati e disposti in modo da assicurare un idoneo ricambio naturale dell'aria ed un adeguato soleggiamento.

Dimensioni minime degli alloggi:

- Alloggio monostanza per una persona:

- superficie abitabile non inferiore a mq.28 compresi i servizi
- Alloggio per due persone:
  - superficie abitabile non inferiore a mq 38 compresi i servizi:
- Tutti gli altri alloggi:
  - 14 mq di superficie abitabile per i primi 4 abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

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

Almeno una stanza da bagno nell'alloggio deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; deve inoltre essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria oppure di un impianto di aspirazione meccanica.

Non è consentita l'apertura diretta sulle stanze di abitazione.

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

## **ART. 22 – Requisiti dei locali di abitazione**

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

La temperatura dei locali d'abitazione (esclusi solo i ripostigli) prevista per alloggi dotati di riscaldamento deve essere tra i 18° e i 20°C.

Per ciascun locale di abitazione deve essere assicurato un valore di fattore di luce di una media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La stanza da letto, il soggiorno e la cucina devono essere provviste di finestre apribili su spazi aperti esterni.

Gli altri locali possono ricevere aria e luce anche da chiostrine.

I disimpegni aventi superfici inferiori a metri 7,20 e lunghezza inferiore a metri 6,00, i ripostigli, i locali di sgombero di superficie fino a mq 5, i vani scala interni colleganti non più di due piani possono anche non ricevere aria e luce dall'esterno.

Sono fatte salve le disposizioni di cui agli art. 18, 19 e 20 della legge 27.5.1975 n° 166

Dimensioni minime dei locali:

- Altezza minima metri 2,70 (se il soffitto è inclinato va considerata l'altezza media, con soffitto in ciascun punto non più basso di metri 2,20).
- Larghezza minima metri 2,10
- Superficie minima mq. 9

Sono ammesse cucine in nicchia (posto di cottura) annesse a locali di soggiorno di volume pari almeno a mc. 40 purchè i due locali siano ampiamente comunicanti e vi sia istallato un

impianto adeguato di aspirazione forzata per i fornelli; il locale della nicchia deve avere un volume di almeno mc. 15.

### **ART. 23 – Requisiti dei locali non abitati annessi agli alloggi**

I locali di cui al presente articolo sono:

- cantine, locali di sgombero di superficie superiore a mq.15, stenditoi ecc.
- garages
- scale colleganti più di due piani
- disimpegni di superficie superiori a mq 7,20 e lunghezza superiore a metri 6
- centrali termiche o salette macchinari

Dimensioni minime:

- altezza minima locali:  
2,20 (altezza media in caso di soffitti inclinati)
- larghezza minima rampe di scale:  
1- quando serve più alloggi metri 1,10  
2- metri 0,90 negli altri casi

I locali devono ricevere aria e luce dall'esterno; il rapporto di illuminazione deve essere uguale almeno ad 1/12, con dimensione minima della apertura di mq. 0,4.

I locali di cui al presente articolo possono essere ricavati anche al piano seminterrato purchè la quota del soffitto sia superiore alla linea di terra e di marciapiede di almeno metri 1,20 e sia prevista una intercapedine fra muro e terreno con cunetta di raccolta a quota inferiore al piano di pavimento e con un efficiente sistema di allontanamento delle acque.

### **ART. 24 – Piani abitabili**

Sono considerati abitabili quei piani dell'edificio in cui sono presenti locali abitabili o comunque aventi caratteristiche di abitabilità, con particolare riferimento all'altezza minima.

Non sono considerati abitabili i piani in cui non sono presenti locali di abitazione (cucine, soggiorni, pranzi, camere da letto) oppure comprendono un locale abitabile con superficie non maggiore di mq 14 facente parte di alloggio situato al piano sottostante o sovrastante.

In ogni caso non sono abitabili e non possono comprendere locali di abitazione i piani seminterrati.

I piani terreni possono comprendere locali di abitazione solo se la quota del pavimento è rialzata rispetto al terreno circostante di cm.50, è previsto un idoneo isolamento dal terreno mediante camera d'aria o vespaio di altezza non minore di cm.40.

I sottotetti possono comprendere locali di abitazione se muniti di contro solaio o comunque se è realizzato un adeguato isolamento degli ambienti rispetto agli esterni.

### **ART. 25 - Locali adibiti ad attività diverse dall'abitazione**

I locali di cui al presente articolo sono quelli compresi o non in edifici residenziali, in cui vengono svolte attività diverse dallo abitare ma in cui si svolge preminente la vita e l'attività di persone.

Essi sono:

- a) locali per ufficio, studi professionali, locali scolastici ecc.
- b) laboratori, officine, negozi, sale di riunioni, magazzini ecc.

I locali di cui al punto b devono avere, se di nuova costruzione, altezza minima non inferiore a metri 3,50; essi possono essere situati anche ai piani seminterrati purchè il soffitto dei locali superi la linea di terra o di marciapiede di almeno metri 1,50.

Il pavimento e le pareti dovranno essere efficacemente difesi contro l'umidità; dovrà essere comunque prevista una intercapedine tra muro e terreno con cunetta di raccolta alla base quota più bassa di quella del pavimento, con efficace sistema di allontanamento delle acque.

## **ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO**

### **ART. 26 – Campionature**

È 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 licenza di costruzione.

### **ART. 27 – Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, dovranno essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare la estetica ed 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 dettaglio 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 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 alla 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 l'esecuzione dei lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

### **ART. 28 - Demolizione e ricostruzione**

In tutte le zone ad eccezione delle zone A è consentita la demolizione e ricostruzione degli edifici sullo stesso perimetro e con gli stessi parametri del preesistente.

In particolare sono da rispettare, salvo diversa disposizione del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e in ragione di riduzione dei parametri preesistenti, le altezze di gronda, le pendenze e la disposizione delle falde dei tetti e dei volumi.

### **ART. 29 – Costruzioni in aderenza**

In tutto il territorio comunale è consentita la costruzione in aderenza a fabbricati posti a confine quando ciò non sia in violazione delle norme del codice civile.

### **ART. 30 – Muri di cinta**

I muri di cinta posti a confine di proprietà non possono superare l'altezza massima pari ad 1/10 della larghezza della proprietà confinante con un massimo di metri 2,50.

Per i muri di sostegno, ove ricorrono le condizioni, non può essere superata l'altezza media di metri 2,50.

### **ART. 31 – Aggetti e sporgenze**

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

- a) Aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di metri 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) Porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a metri 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a metri 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 6.

L'aggetto in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a metri 3,50 dal piano del marciapiede, o a metri 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del settimo della larghezza della strada su cui aggettano.

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

I balconi non devono sporgere dal profilo del fabbricato più di 1/3 del distacco.

I balconi totalmente chiusi (bow-window), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospicienti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a metri 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 metri 5,00.

Se la superficie frontale di essi supera di un terzo la superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

## **ART. 32 – Arredo urbano**

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

Gli interessati dovranno farne domanda presentando disegno firmato da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da allegare, 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 vietato 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.

Sono vietate insegne ed emblemi commerciali, professionali ecc. poste a bandiera.

In ogni caso di riparazione o modifica del marciapiede o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o di 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 loro spesa 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 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 e 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 altezza inferiore a metri 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tele e frange che scendono al di sotto di metri 2,20 dal suolo.

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 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 calche che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

### **ART. 33 – Appoggio sugli edifici di tabelle, mensole, ganci, ecc. da parte del Comune**

Il Comune ha la facoltà di applicare alle fronti dei fabbricati e delle altre costruzioni prospettanti sulle vie e spazi pubblici, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi stradali e specialmente:

- a) Le tabelle portanti il nome delle vie, piazze e spazi pubblici, e le altre indicazioni utili per la viabilità, la sicurezza pubblica, l'igiene ecc.
- b) Le piastrine ed i capisaldi per le indicazioni altimetriche, per i tracciamenti e per gli idranti;
- c) Le mensole, i ganci e i tubi per l'illuminazione;
- d) Gli orologi pubblici;
- e) I sostegni per i fili conduttori elettrici;
- f) I quadri per l'affissione;
- g) Gli avvisatori statici, elettrici, ecc. e i loro accessori;

h) Ogni altro apparecchio che si renda necessario per ulteriori esigenze dei pubblici servizi.

Tutti gli indicati apparecchi, ad eccezione dei tubi di cui alla lettera d), dovranno essere sempre tenuti visibili; essi saranno applicati e mantenuti a spese del Comune o dei concessionari o appaltatori dei pubblici servizi, nel modo e luogo da essi stabiliti, senza, però, che rechino danno alle fabbriche o manifesto turbamento al decoro dell'edificio, e senza che il proprietario debba sostenere la spesa per la loro rimozione ogni qualvolta fosse necessaria per migliorare o riordinare l'edificio stesso.

#### **ART. 34 – Spazi interni agli edifici**

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come “cortile” e “patio” possono affacciare ambienti di qualunque destinazione, nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici, computati ai fini del rispetto dell'indice di copertura.

Negli spazi interni definiti dall'art. 20 come “chiostrine” possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, con esclusione degli impianti 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, o di volume e di copertura prescritti.

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

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. 35 - Uso dei distacchi**

I distacchi esistenti tra fabbricati e confini di proprietà 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.

#### **ART. 36 - Indice di piantumazione**

Indica il numero delle piante di alto fusto per ettaro da mettere a dimora contestualmente alla realizzazione del fabbricato.

L'indice, misurato in n°/ha è fissato in tutto il territorio comunale in 150 piante per ettaro comprensive di quelle esistenti.

#### **ART. 37 – Convogliamento acque luride**

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

Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.

Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento o depurazione di realizzazione artigianale, costruiti in loco.

#### **ART. 38 – Forni, focolai, camini, condotti 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. 21 del vigente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di tipo artigianale o industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, di potenzialità superiore a 100.000 kal, salvo quelli 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, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo.

Le canne fumarie non possono essere esterne alla muratura o tamponatura se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali o industriali devono essere muniti di apparecchiature funivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di loro competenza.

#### **ART. 39 – Fabbricati in zona rurale**

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le normative igieniche di cui ai precedenti articoli, e devono, inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori, 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, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali.

Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o delle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di metri 10,00.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

#### **ART. 40 – Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti**

Nei fabbricati esistenti, dopo l'approvazione del presente regolamento dovranno essere apportate le migliorie che risulteranno ammissibili.

L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazioni che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

### **NORME REALTIVE ALLE AREE COPERTE**

#### **ART. 41 – Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello 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 provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario inadempiente.

#### **ART. 42 – Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione.

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

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

## **NORME DI BUONA COSTRUZIONE**

### **ART. 43 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

### **ART. 44 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

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

Quando un edificio o parte di esso minaccia rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito l'ufficio tecnico del Comune, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti fissando le modalità del lavoro da eseguire ed assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione di 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 del proprietario fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

## **USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI**

### **ART. 45 – 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 relativo pagamento della tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica incolumità e il Sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà consentire anche l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisce decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al precedente articolo 26.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento stradale pubblico o aperto 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 subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito a garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazione 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 il pubblico transito.

#### **ART. 46 – Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle leggi vigenti 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 ed a 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. 47 – Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Sindaco, sentito l'ufficiale sanitario, e di essi è data indicazione nella licenza di cui all'art. 6/c.

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

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

### **GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ**

## **ART. 48 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori**

In tutti i cantieri dovranno essere rispettate le norme vigenti.

In tutti i cantieri di lavoro 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 indicazione che i lavori siano eseguiti in economia diretta;
- 4) Nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) 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 verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

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

- a) Si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata
- b) Si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) Si tratti di tinteggiature, di prospetti, brevi opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;
- d) Ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente, idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertino 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. 49 – Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliori regole d'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi. Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti 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 un tecnico, nominato dal Comune, 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. 50 – 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 scale, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere con 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 interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico traffico.

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. 51 – Responsabilità degli esecutori delle opere**

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) e l'assistente devono 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 una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

#### **ART. 52 – Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione delle recinzioni, dei ponti o barriere posti per 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 ogni caso di inadempienze il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

### **SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

#### **ART. 53 – 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 l'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti ed i materiali,

nonché di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminati o 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. 54 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti**

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

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

#### **ART. 55 – Disposizioni transitorie**

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

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute dovranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

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

## INDICE

- Art. 1 – Contenuto del regolamento Edilizio
- Art. 2 – Compiti della Commissione edilizia
- Art. 3 – Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 4 – Funzionamento della Commissione Edilizia
- Art. 5 – Opere soggette a concessione
- Art. 6 – Opere non soggette a concessione
- Art. 7 – Lavori eseguibili d'urgenza
- Art. 8 – Domanda di concessione
- Art. 9 – Documentazione a corredo della domanda
- Art. 10 – Istruttoria preliminare dei progetti
- Art. 11 – Concessione di edificare
- Art. 12 – Validità della Concessione di edificare
- Art. 13 – Durata, decadenza e rinnovo della concessione
- Art. 14 – Varianti al progetto
- Art. 15 – Deroghe
- Art. 16 – Responsabilità
- Art. 17 – Inizio dei lavori
- Art. 18 – Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
- Art. 19 – Ultimazione dei lavori, dichiarazione di abitabilità o di agibilità
- Art. 20 – Parametri edilizi
- Art. 21 – Requisiti degli alloggi
- Art. 22 – Requisiti dei locali di abitazione
- Art. 23 – Requisiti dei locali non abitati annessi agli alloggi
- Art. 24 – Piani abitabili
- Art. 25 – Locali adibiti ad attività diverse dalla abitazione
- Art. 26 – Campionature
- Art. 27 – Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 28 – Demolizione e ricostruzione
- Art. 29 – Costruzione in aderenza
- Art. 30 – Muri di cinta
- Art. 31 – Aggetti e sporgenze
- Art. 32 – Arredo urbano
- Art. 33 – Appoggio agli edifici di tabelle, mensole, ganci ecc. da parte del Comune
- Art. 34 – Spazi interni agli edifici
- Art. 35 – Uso dei distacchi
- Art. 36 – Indice di piantumazione
- Art. 37 – Convogliamento acque luride
- Art. 38 – Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie
- Art. 39 – Fabbricati in zona rurale
- Art. 40 – Migliorie igieniche a fabbricati esistenti
- Art. 41 – Manutenzione delle aree
- Art. 42 – Depositi su aree scoperte
- Art. 43 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

- Art. 44 – Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti
- Art. 45 – Occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 46 – Rinvenimenti e scoperte
- Art. 47 – Uso di scarichi e di acque pubbliche
- Art. 48 – Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori
- Art. 49 – Ponti e scale di servizio
- Art. 50 – Scarico di materiali – demolizioni – nettezza delle strade adiacenti ai cantieri
- Art. 51 – Responsabilità degli esecutori delle opere
- Art. 52 – Rimozione delle recinzioni
- Art. 53 – Sanzioni
- Art. 54 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti
- Art. 55 – Disposizioni transitorie