

D.A. 808
10/6/88

PIANO REGOLATORE GENERALE

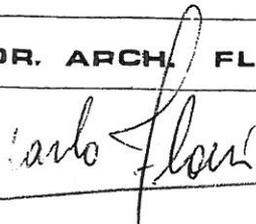
PER COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Il Segretario

Visto: Il Sindaco



OGGETTO: REGOLAMENTO EDILIZIO	DATA 21 NOV. 1986
	TAVOLA 3

IL PROGETTISTA: DR. ARCH. FLORIS CARLO
 ARCHITETTO CARLO FLORIS N° 3179 

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del regolamento edilizio

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

Art. 2

Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 3

Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia dà parere al sindaco:

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia di cui all'art. 6;
- c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui al successivo art. 17;
- d) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;
- e) su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

Art. 4

Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal sindaco o da un assessore suo delegato, che la presiede; 1
 - b) dal tecnico comunale;
 - c) dall'ufficiale sanitario; ~~NO~~ 2
 - d) da due consiglieri comunali, uno della maggioranza e uno della minoranza, designati dal Consiglio Comunale; 3
 - e) da un ingegnere o architetto, designato dal Consiglio Comunale;
 - f) da un geometra, designato dal Consiglio Comunale;
 - g) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale.
- 2

I commissari di cui alle lettere e), f), g) durano in carica due anni, sono rieleggibili e 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.

Art. 5

Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono 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, e ad apporre sui relativi disegni di progetto
la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia", complet
tata dalla data e dal visto di un commissario delegato
dal presidente.

CAPO III

CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA



L'esecuzione di opere comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale é soggetta a concessione edilizia da parte del Sindaco, che la rilascia dietro corresponsione ad essa relativa, costituita dal contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

In particolare sono soggette a concessione:

- a) Costruzione, ampliamento, riduzione, ristrutturazione, modifiche sostanziali, trasformazioni strutturali ed estetiche, demolizioni, ricostruzione totale o parziale di fabbricati;
- b) Opere e costruzioni sotterranee;
- c) Opere di urbanizzazione primaria.

ART. 7

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- b) Recinzioni terreni, demolizioni, scavi finalizzati ad attività edilizia, reinterri;
- c) Occupazione mobile di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- d) installazione di palloni pressostatici a carattere stagionale;

- e) opere di approvvigionamento idrico (vasche e pozzi),
iorni all'aperto, opere precarie e temporanee.



Art. 7 bis

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE NE' AD AUTORIZZAZIONE

- 1) Opere di manutenzione ordinaria, opere d'adattamento, opere interne;
- 2) Arredo di aree di pertinenza di edifici esistenti, apposizione di tende a servizio di edifici esistenti;
- 3) Manufatti occorrenti per installazione dei cantieri temporanei finalizzati all'esecuzione di lavori da realizzare legittimamente.

ART. 8

Lavori eseguibili d'urgenza

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

Art. 9

Domande di concessione edilizia

La domanda di concessione per eseguire i lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato, e dal progettista, deve essere indirizzata al sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;
- 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 eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza d'ufficio dalla 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;
- d) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione.

Art. 10

Documentazione a corredo delle domande - Progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia stralciata dallo strumento urbanistico vigente;

- b) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1000, estesa per un raggio di almeno m. 40, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggi o 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 m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1 : 100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonchè fotografie, disegni, plastici e quant'altro venga ritenuto necessario per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e dei colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua potabile 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 sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al proprietario, dalla quale risultino il protocollo della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Art. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

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

avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 12

Concessione edilizia

Il sindaco, entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda di concessione, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

La 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 potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Art. 13

Validità della concessione edilizia

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

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale

mento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova concessione.

Le opere cui si riferisce la concessione debbono in ogni caso essere ultimate entro tre anni dal rilascio della concessione medesima.

Art. 15

Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio comunale, il sindaco, sen tita la Commissione edilizia, può concedere concessioni a edificare, in deroga a norme del presente regolamento, per i soli edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico. A tal fine si richiama l'art. 16 della legge n. 765 del /8/1967.

Art. 16

Responsabilità

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

é intestata, salvo il caso previsto all'art. 9/d.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente ~~revocata~~ ANNULLATA.

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia.

La concessione edilizia ha la durata di 3 anni e si intende decaduta quando, ad un anno dal rilascio, le opere a cui si riferisce risultino non iniziate.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere quindi superiore ad un anno; il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile ed agibile, non può essere superiore a tre anni.

Tale termine può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La concessione edilizia decade :

- 1) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al Comune ;
- 2) quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione ;
- 3) quando il titolare dell'autorizzazione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regola

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1) le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla-osta delle competenti autorità;
- 2) i cambiamenti di destinazione d'uso, nei limiti consentiti, per ogni tipo edilizio, dallo strumento urbanistico vigente;
- 3) i depositi su aree scoperte;
- 4) le occupazioni di suolo pubblico.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capi saldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

Art. 19

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni.

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e 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 15 giorni, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 20

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione edilizia, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e 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 malte o conglomerati.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 21

Indici e parametri

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 nell'art. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 22

Definizione degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n.11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 2.3.4.5. ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione(2), le attrezzature d'interesse comune (3), gli spazi pubblici attrezzati (4) e i parcheggi pubblici (5), debbono egsere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. DESTINAZIONI D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dal lo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.
8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.
9. INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e da pensiline.
10. ALTEZZE. Per il computo dei volumi si assume come altezza di un edificio il segmento che ha per estremi:
 - a) il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna naturale o, qualora questo venga modificato, con il piano di sistemazione definitivo del terreno o del marciapiede, purchè la relativa quota altimetrica sia stabilita specificatamente dall'Amministrazione Comunale, in relazione a proprie esigenze tecniche;
 - b) il punto d'intersezione fra l'intradosso dell'ultimo solaio e la superficie esterna della parete.

L'altezza così misurata viene utilizzata per il solo calcolo del volume, in quanto, ai fini del rispetto dell'altezza massima prescritta per le singole zone, si procede nel modo che segue.

L'altezza delle pareti di un edificio non può su
perare i limiti fissati per le singole zone dallo strumen
to urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezio
ne dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei
limiti strettamente indispensabili e costituiscano una
soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per pa
rete esterna ogni superficie esterna con inclinazione supe
riore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distan
za verticale misurata dalla linea di terra (definita dal
piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) al
la linea di copertura (definita dal coronamento del para
petto pieno del terrazzo di copertura, o , in mancanza ,
dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti
a tetto , o , se questo ha pendenza superiore al 35% , dai
due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali
si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari
e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si consi
dera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze,
per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però
superare del 20%, nè di due metri, l'altezza massima con
sentita.

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

In caso però di corpi sfalsati sia altimetricamente che planimetricamente le altezze vanno computate per singolo corpo.

11. VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto.

Non si tiene conto del volume del tetto che abbia pendenza inferiore al 35%, sempre che si tratti di tetti a capanna o a padiglione con linea di gronda allo stesso livello sia a monte che a valle.

Per tetti sfalsati o con falde assimetriche si conserva lo stesso criterio, semprechè le due falde differiscano meno di un quinto della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Ugualmente non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti al sopradescritto punto a), sempre che siano adibiti a cantine, depositi, locali caldaie, garages e simili; qualora detti locali siano invece destinati ad abitazione, attività artigianali, commerciali e simili, i vani interrati o seminterrati partecipano al computo dei volumi per la parte emergente dal piano di campagna.

12. NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 33

13.14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

15. 16. DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

17. ACCESSORI. Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella tabella dei tipi edilizi.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI. E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. 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 è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25,00.

- b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4,00.
- c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.
- d) Chiostrina. Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a $1/8$ di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE. Indica il numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

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 malte o conglomerati.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario dovrà darne avviso, entro 15 giorni, al sindaco, il quale, sentito il tecnico comunale, disporrà i provvedimenti necessari per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro, dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dell'intestatario della concessione.

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

Art. 20

Ultimazione dei lavori

Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico del Comune e dell'ufficiale sanitario per il rilascio della dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

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

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

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 21

Indici e parametri

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 nell'art. 22, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 22

Definizione degli indici e dei parametri

1. **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n.11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.
Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.
- 2.3.4.5. **ATTREZZATURE.** Le aree per l'istruzione(2), le attrezzature d'interesse comune (3), gli spazi pubblici attrezzati (4) e i parcheggi pubblici (5), debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.
6. **DESTINAZIONI D'USO.** Per ogni zona sono stabilite, dal dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 23

Campionature

E' facoltà del sindaco richiedere, in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale p paesistico, campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

Art. 24

Aspetto e manutenzione degli edifici

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.), devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

7

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

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

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

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavo
ri di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritu
ra delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecoro-
se, 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 tre me
si, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 25

Aggetti e sporgenze

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo
pubblico, sono vietati:

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm 5, fino all'altezza
di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti supe-
riori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m 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 m 8,00 o a m 6,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 3,50 dal piano di marciapiede, o a m 4,20 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

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

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a m 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno m 3,00. Se la superficie frontale di essi supera $\frac{1}{3}$ della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

Dove lo strumento urbanistico vigente limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 26

Arredo urbano

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

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

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

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

In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino il sindaco potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

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

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

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

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

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

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

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

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi, non possono essere situati ad altezza inferiore a m 2,20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali, anche in tele o in frangia, che scendano al di sotto di m 2,20

dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di trnsito e di visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le mestre, gli stemmi, 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 luogo prossimo o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

NORME IGIENICHE

Art. 27

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/18 come "ampio cortile" e "patio", possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/18 come "cortile", possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione del cortile, se non completamente traforati o traslucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.

Negli spazi interni definiti dall'art. 22/18 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali e orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere nè sporgenze, nè rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali

sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici do
vranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in
ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune
pendenze e fognoli sifonati.

Art. 28

Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

Art. 29

Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od
impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione
edilizia, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo
edilizio, debbono essere proposti sistemi di convoglia
mento 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 siste
mi di convogliamento e depurazione costituiti da eleme
nti prefabbricati, previo parere dell'ufficiale sanitario.
Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e
depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

Art. 30

Scale

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

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno; le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aereate con dispositivi meccanici.

Art. 31

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. 20 del presente regolamento, ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoruscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 m. da qualsiasi fi

nestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, nè possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani ed industriali debbono essere muniti di apparecchiature funivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonchè dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

Art. 32

Piani interrati

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 autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'ufficiale sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso. Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 32.

Art. 34

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 delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a m. 2,80.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine, possono avere altezza utile netta di m. 2,30.

Art. 35

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m. 2,70 e l'altezza minima non inferiore a m. 1,70, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità è, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 36

Norme comuni a tutti i piani abitabili

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

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

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

Art. 37

Fabbricati in zona rurale

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

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme al le concimaie ed ai ricoveri per gli 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, on de evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre delle abitazioni rurali dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili, è di m. 10. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 38

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno l'eliminazione di locali igienici pensili o comunque esterni alle abitazioni, e la dotazione, per ogni unità di abitazione di un locale igie

nico aereato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Art. 39

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 40

Depositi su aree scoperte

I depositi di materiali su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui all'art. 17. L'autorizzazione specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica.

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

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 41

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- non chè di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 42

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione od acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

Art. 43

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

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale o l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze o balconi, secondo le norme di cui al precedente art. 25.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fognie o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco.

daco, 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 di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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

Art. 44

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 dovesse

ro verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

Art. 45

Uso di scarichi e di acque pubbliche

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

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

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Art. 46

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblica, 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 sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in progetto.

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 e 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 esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via 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 m. 2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 47

Ponti e scale di servizio

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

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

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico, senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di

insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 48

Scarico dei materiali- Demolizioni- Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, 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 interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

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

Art. 49

Responsabilità degli esecutori di opere

L'assuntore dei lavori (o, se i lavori sono con
dotti in economia, il proprietario) e l'assistente debbo
no adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabi
lità, 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 opportuna, ordinare maggiori cautele, sen
za che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle re
sponsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 50

Rimozione delle recinzioni

Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il
costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, bar
riere 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 pubbli
co con materiale, ponti e puntellature.

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

TITOLO IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 51

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 dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati, demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonchè di provvedere all'immediato ripristino dello statu quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atti obbligatori, la 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. 52

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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

- Art. 53

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 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 alla occupazione permanente del suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

TITOLO V

Art. 54

Esecutività del Regolamento

Il presente regolamento entra in vigore dopo quindici giorni di pubblicazione presso la segreteria del Comune e da tale data si intendono abrogate tutte le disposizioni e i regolamenti comunali precedentemente emanati in materia.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle norme legislative e regolamentari vigenti, generali e speciali, in materia di urbanistica, edilizia, igiene, istruzione e tutela del patrimonio paesistico e monumentale.

COMUNE DI ELINI

Provincia dell'Ogliastra

COPIA

Deliberazione del Consiglio Comunale

N° 8 del 07.07.2015

Oggetto: **Modifica Regolamento Edilizio.**

L'anno **duemilaquindici** il giorno **sette** del mese di **luglio** alle ore **19,15** nella solita sala delle Adunanze del Comune suddetto.

Alla **prima convocazione** in sessione **ordinaria**, che è stata partecipata ai Signori Consiglieri a norma di legge e di Statuto, risultano all'appello nominale:

		PRESENTE	ASSENTE
DEIANA ROSALBA	SINDACO	X	
FOIS DAVIDE	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
LANCIONI PIETRO	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
MURINO GIORGIO VIRGINIO	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
OLIANAS ANGELO GABRIELE	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
ORRÙ IRENE	CONSIGLIERE COMUNALE		X
PILI CRISTINA	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
PILI MARINA	CONSIGLIERE COMUNALE		X
SULIS ALESSANDRA	CONSIGLIERE COMUNALE		X
USAI SIMONETTA	CONSIGLIERE COMUNALE	X	
CONSIGLIERI: Assegnati: 10 - In carica: 10 - Presenti n. 7 - Assenti n. 3			

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- presiede il Signor **Rosalba Deiana** nella sua qualità di Sindaco;
- partecipa **la Dott.Ssa Giovannina Busia** nella sua qualità di Segretario Comunale;

- la seduta è **PUBBLICA**

PREMESSO che sulla proposta di deliberazione relativa all'oggetto, ai sensi dell'art. 49 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, hanno espresso parere favorevole, come risulta da quanto riportato in calce al presente atto:

- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità Tecnica;
- il responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità Contabile;

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 05.12.1986 è stato approvato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- che con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 01.04.2011 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), redatto in conformità alle norme del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Deliberazione della Giunta regionale n. 36/7 del 05.09.2006;
- che con nota prot. n. 668 in data 23.03.2011, venivano trasmessi gli elaborati relativi al P.U.C. alla Provincia dell'Ogliastra - Settore Ambiente Ufficio V.A.S., relativamente al procedimento amministrativo per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.),
- con nota prot. n. 10873 del 05.07.2011, la Provincia dell'Ogliastra comunicava la carenza, agli atti amministrativa relativi all'adozione del P.U.C., dello studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione (NdA) del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), predisposto in osservanza degli artt. 24 e 25 delle suddette NdA.;
- con Determinazioni del Responsabile del Servizio n. 50 e 51 in data 05.12.2012, veniva affidato ai professionisti: 1) Ing. Simona Sioni - competenza ingegneristica – 2) Geol. Angius Gisella - competenza geologica -, l'incarico per la redazione dello studio di compatibilità idraulica geologica e geotecnica, ai sensi dell'art. 8 delle norme di attuazione del PAI, nell'ambito del procedimento V.A.S. del P.U.C. del Comune di Elini;
- con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna n. 13 del 29.07.2014, veniva approvato lo studio di compatibilità idraulica e geologica geotecnica, relativo al procedimento del nuovo P.U.C. del Comune di Elini;

CONSIDERATO che l'Amministrazione nelle more della definizione del procedimento amministrativo per l'approvazione del P.U.C., per esigenze di semplificazione e di snellimento dell'attività amministrativa, ritiene opportuno modificare la composizione e le attribuzioni di detto organo tecnico consultivo;

VALUTATO nella pratica che il ruolo consultivo della stessa Commissione, in particolar modo nell'esame delle pratiche edilizie per il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni, ha assunto carattere sempre meno rilevante anche in considerazione dell'orientamento giurisprudenziale che in questi ultimi anni con diverse sentenze ha annullato vari provvedimenti di diniego fondati sul parere contrario del suddetto organo;

RITENUTO quindi di dover modificare gli artt. 3, 4 e 5 del vigente Regolamento Edilizio, come di seguito indicato:

Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia

La Commissione edilizia da parere al sindaco:

- a) sulle questioni di particolare importanza di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) in via preliminare su progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza (lottizzazioni – interventi che per la loro importanza necessitano di un parere collegiale di figure qualificate;

Art. 4 - Composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia è composta:

- a) dal Responsabile del Servizio Tecnico - Presidente -;
- b) dal tecnico comunale;
- c) da un ingegnere o architetto, designato dal Responsabile del Servizio su indirizzo della Giunta comunale;
- d) da due esperti nelle varie materie inerenti l'edilizia e l'urbanistica (geologo - agronomo), designati dal Responsabile del Servizio su indirizzo dalla Giunta comunale.

I commissari di cui alle lettere c) e d) durano in carica due anni, sono rieleggibili e saranno considerati dimissionari e sostituiti, se assenti per tre riunioni consecutive, senza giustificato motivo.

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

Art. 5 - Funzionamento della Commissione edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del Responsabile del Servizio.

Le adunanze sono valide quando intervengono 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 Responsabile del Servizio, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal presidente

VISTI:

- il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 " Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";
- lo Statuto dell'Ente.
- la L.R. n. 23/1985;
- la L.R. n. 45/1989;
- la L.R. n. 08/2015;

Effettuate le operazioni di voto;

Con n. 7 voti favorevoli, n. 0 contrari, n. 0 astenuti, su n. 7 consiglieri presenti e n. 7 consiglieri votanti

DELIBERA

- di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di modificare, come indicato in parte motiva, ai sensi della L.R. 22.12.1989, n. 45 e ss.mm.ii., gli artt. 3, 4 e 5 del Regolamento Edilizio Comunale;
- di attivare le procedure di cui alla L.R. succitata per l'approvazione definitiva della modifica al Regolamento Edilizio;
- di dare atto che le ulteriori precedenti attribuzioni della Commissione Edilizia, in base all'assetto organizzativo dell'Ente, sono attribuite all'Ufficio Tecnico Comunale nella persona del Responsabile del Servizio Tecnico, nell'ambito delle rispettive competenze e nell'osservanza della vigente normativa di settore, in particolare a quanto previsto dal D.P.R. n. 380/2001 e dalla normativa regionale in materia;

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO

F.TO ROSALBA DEIANA

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.TO DOTT.SSA GIOVANNINA BUSIA

PARERI DI CUI ALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18.08.2000 N°267

SETTORE PROPONENTE: 02 - SERVIZIO TECNICO URBANISTICO

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

F.to Dott.ssa Giovannina Busia

SETTORE PROPONENTE: 01 - AMMINISTRATIVO-CONTABILE

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Priva di rilevanza contabile

Il sottoscritto Segretario comunale, ai sensi della legge regionale 13 dicembre 1994, n. 38 e successive modificazioni, ATTESTA che copia della presente deliberazione:

- è affissa all'Albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal _____ (n° 0 reg);
- che, contestualmente all'affissione, è stata trasmessa copia ai capigruppo consiliari (prot. n° 0 del _____);

Elini, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Giovannina Busia

Il sottoscritto Segretario comunale, visti gli atti d'ufficio

ATTESTA

che la presente deliberazione è **divenuta esecutiva** il _____

- decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione, non essendo pervenute richieste di invio al controllo preventivo;
- perché dichiarata immediatamente eseguibile;
- perché essendo stata sottoposta a controllo ai sensi dell'art. 29 della L.R. 38/94 e dell'art. 2 del D.A. 360/2002; sono decorsi 20 giorni dalla ricezione dell'atto senza che il Servizio Territoriale degli Enti Locali abbia comunicato il provvedimento di annullamento, ovvero richiesto elementi istruttori;
- decorsi 10 giorni dal ricevimento dei chiarimenti e elementi istruttori richiesti con provvedimento n° _____ del _____ (art. 33 della L. R. 38/94);
- che è stata annullata dal Servizio Territoriale degli EE.LL. con provvedimento n° _____ in data _____ per _____

Elini, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Dott.ssa Giovannina Busia

La presente copia è conforme all'originale e si rilascia per uso amministrativo e d'ufficio.

Elini, li 15/07/2015

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.Ssa Giovannina Busia