

COMUNE DI SAMUGHEO - PIANO URBANISTICO COMUNALE**REGOLAMENTO EDILIZIO****CAPITOLO I****NORME PRELIMINARI****Art. 1 - Natura, contenuti e limiti del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento edilizio, a norma dell'art.19 della L.R. 22 dicembre 1989 n°45 e successive modifiche ed integrazioni, è uno degli elaborati del Piano Urbanistico Comunale; il regolamento edilizio unitamente alle norme di attuazione, alla cartografia e a tutti gli altri elaborati allegati al Piano Urbanistico, disciplinano l'attività edilizia ed urbanistica nell'intero territorio Comunale.

Tutte le attività edilizie e di modifica del territorio da realizzarsi successivamente all'adozione del presente regolamento, sono soggette alle prescrizioni in esso contenute.

Il presente Regolamento Edilizio e tutte le altre disposizioni contenute nel Piano Urbanistico Comunale sono validi fino all'adozione di atti che li sostituiscono in tutto o in parte, nonché fino alla emanazione di nuove disposizioni legislative che ne inficino parzialmente o totalmente la validità.

Art. 2 - Osservanza e richiamo a disposizioni generali di legge

Per quanto non stabilito dal presente Regolamento, sono applicabili le norme ed i regolamenti stabiliti dalla legislazione Nazionale e Regionale nonché delle disposizioni contenute negli altri elaborati allegati al Piano Urbanistico.

Art. 3 - Facoltà di deroga

Ai sensi dell'art. 41 quater della legge 17 agosto 1942 n°1150 così come integrata e modificata dalla legge 6 agosto 1967 n°765, il Responsabile del servizio a cui fa capo il rilascio delle concessioni edilizie ha la facoltà di rilasciare concessioni in deroga alle norme del presente Regolamento edilizio e del Piano Urbanistico limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La concessione o l'autorizzazione edilizia è accordata previa deliberazione favorevole da parte del Consiglio Comunale, sentita la Commissione Edilizia Comunale.

CAPITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 4 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica dell'Amministrazione Comunale, relativa ai progetti ed agli interventi di trasformazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio.

Il parere della Commissione Edilizia rifletterà il rispetto delle disposizioni regolamentari, il decoro dei progetti che vengono presentati al suo esame, allo scopo soprattutto di evitare deturpazioni architettoniche, discordanze ambientali, decorazioni che scempino il pregio degli edifici, in specie quando rivelino assoluta deficienza di studio sia nel loro complesso, sia nelle loro parti.

La Commissione Edilizia rispettando la libertà di scelta dello stile architettonico dei progettisti; dovrà comunque curare che gli edifici risultino esteticamente adatti alla località e che si inseriscano armoniosamente nel contesto architettonico circostante, cercando di conciliare la libertà di scelta e l'utilità del proprietario con l'abbellimento del centro urbano, nel rispetto delle sue peculiari caratteristiche e del pubblico decoro.

Previa istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la Commissione Edilizia esprime il suo parere consultivo obbligatorio:

- a) sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia quali nuove costruzioni, ristrutturazioni, ampliamenti, trasformazioni, demolizioni totali o parziali con o senza ricostruzione;
- b) sul progetto del Piano Urbanistico Comunale e sue modifiche e/o varianti, sui Piani Attuativi sia di iniziativa privata che pubblica (Piani Particolareggiati, Piani di Lottizzazione, Piani per gli Insediamenti Produttivi, Piani per l'edilizia economica e popolare);
- c) sull'interpretazione delle norme del presente regolamento edilizio, delle norme di attuazione del P.U.C. e di tutte le altre norme riguardanti l'edilizia;
- d) sui progetti e le richieste delle opere soggette ad autorizzazione edilizia, ove il preposto al rilascio dell'autorizzazione lo ritenga opportuno;

- e) sulle altre questioni attinenti alla sua funzione, sulle quali l'amministrazione giudichi conveniente consultarla;
- f) quando è espressamente previsto da altri regolamenti comunali;
- g) in caso di annullamento della Concessione Edilizia
- h) sui progetti di opere pubbliche;

Il voto della commissione edilizia è consultivo e non costituisce presunzione all'accoglimento o al diniego del rilascio della concessione edilizia da parte del Funzionario preposto, questi qualora ritenesse di disattendere il parere della commissione edilizia è tenuto ad annotarne le motivazioni nel registro dove vengono riportati i deliberati della Commissione.

Art. 5 - Composizione e nomina della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri, tutti con diritto di voto:

- a) dal Sindaco o suo delegato, con funzioni di presidente;
- b) da un tecnico, Ingegnere o Architetto, di comprovata esperienza nel campo dell'urbanistica e dell'edilizia;
- c) da un esperto in materia di tutela e/o pianificazione paesaggistica;
- d) dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato;
- e) da un geometra o perito edile, esperto nel settore dell'edilizia;
- f) da un esperto in legislazione urbanistico-edilizia (legale);
- g) da un esperto in edilizia;

I Membri di cui alle lettere (b), (c), (e) ed (f) sono nominati dalla Giunta Municipale durano in carica per l'intera legislatura e comunque fino alle nuove nomine, possono essere rimossi e sostituiti in qualunque momento con motivato provvedimento da parte della Giunta Municipale.

Il membro di cui alla lettera g) è nominato dalla minoranza, approvato dal Consiglio Comunale e dura in carica per l'intera legislatura e comunque fino a nuova nomina.

I membri elettivi decadono dalla carica quando risultano assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

Art. 6 - Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente ordinariamente almeno una volta al mese e straordinariamente ogniqualvolta sia necessario; le convocazioni sono ritenute valide se fatte con avviso scritto notificato almeno cinque giorni prima dell'ora della seduta, è consentita la

notifica a mezzo servizio postale o via telefax. In caso di somma urgenza il termine può essere ridotto a due giorni.

Le adunanze sono valide quando sia presente almeno la metà più uno dei componenti, dei quali uno dev'essere il Sindaco o un suo delegato che assumerà le funzioni di presidente, i pareri sono resi a maggioranza assoluta dei voti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Quando la commissione edilizia abbia a trattare argomenti nei quali si trovi interessato direttamente un proprio componente, questi, se presente, deve denunciare tale condizione e non deve assistere alla discussione ed al giudizio sull'argomento, della sua assenza va fatta menzione nell'apposito registro.

L'astensione alla discussione ed al giudizio da parte del componente va estesa anche nel caso in cui vengano trattati argomenti riguardanti soggetti legati da vincoli di parentela o affinità fino al quarto grado.

Quando si debbano trattare argomenti di particolare importanza o che richiedono una particolare competenza, il presidente può invitare a assistere alla Commissione Edilizia per il tempo necessario, uno o più esperti, i quali non avranno diritto di voto, oppure richiederne la consulenza scritta.

L'esame dei progetti e la trattazione degli argomenti dovranno essere svolti secondo l'ordine cronologico di presentazione come rilevabile dal protocollo di presentazione, salvo urgenza.

Le funzioni del Segretario della Commissione Edilizia saranno disimpegnate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o suo delegato; il segretario provvederà a redigere il verbale delle adunanze annotando i presenti, gli argomenti trattati ed i pareri deliberati, in caso di parere contrario all'approvazione dovranno essere specificati i motivi del diniego.

A chiusura di ogni seduta il verbale dell'adunanza dovrà essere controfirmato da tutti i membri presenti all'adunanza stessa.

CAPITOLO III

CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Art. 7 - Opere soggette a Concessione Edilizia

In generale chiunque intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modificare o demolire quelle esistenti ovvero procedere a qualunque attività che comporti la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale deve chiedere apposita concessione o autorizzazione edilizia. Il rilascio della Concessione o

dell'Autorizzazione è subordinata alla corresponsione degli oneri ad esse relative, in base alle vigenti leggi, costituiti da un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Le opere edilizie e di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale la cui esecuzione è subordinata al rilascio della concessione edilizia sono di seguito elencate:

- a) Ristrutturazione;
- b) Nuova edificazione
- c) Demolizioni e Ricostruzioni;
- d) Ampliamenti;
- e) Opere di urbanizzazione nei piani attuativi di iniziativa privata;
- f) Costruzioni e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funebri in genere;
- g) Impianti e attrezzature di opere pubbliche o di interesse generale;
- h) Interventi ordinari e straordinari da parte di Enti istituzionalmente interessati e competenti per la conservazione o la ristrutturazione di opere storiche, culturali e artistiche.

Art. 8 – Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia

Per interventi di limitata entità la concessione è sostituita dall'autorizzazione edilizia, gratuita od onerosa, in base alle vigenti leggi.

Le opere edilizie e di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale la cui esecuzione è subordinata al rilascio dell'autorizzazione edilizia sono di seguito elencate:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) Opere di recinzione dei terreni, compresi cancelli, apertura di passi carrai e muri di sostegno;
- c) Opere costituenti pertinenza ai sensi dell'art.817 del Codice Civile, quelle costituenti impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti e quelle occorrenti per la loro installazione;
- d) Opere di demolizione;
- e) I rintocchi e gli scavi finalizzati ad attività edilizie;
- f) Le occupazioni stabili di suolo a titolo espositivo e di stoccaggio a cielo aperto;
- g) L'Installazione di palloni pressostatici o strutture similari a carattere stagionale;
- h) Le vasche di approvvigionamento idrico, i pozzi aventi struttura muraria fuori terra, i forni all'aperto;

- i) Tutte le opere oggettivamente precarie e temporanee quali cartelli pubblicitari, insegne commerciali, tende aggettanti verso spazi pubblici, ecc. ;
- j) Cambio di destinazione d'uso.

Art. 9 - Lavori non soggetti a Concessione o Autorizzazione Edilizia

Non sono soggette a concessione o autorizzazione le opere di manutenzione ordinaria, le opere di adattamento e di arredo delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, il montaggio di tende aggettanti su spazi privati, i manufatti occorrenti per l'installazione dei cantieri finalizzati all'esecuzione di lavori edili autorizzati, le opere interne.

A titolo esemplificativo, per lavori di manutenzione ordinaria e opere interne si deve intendere:

a) Opere di manutenzione ordinaria: le opere di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture dei fabbricati e quelle necessarie ad integrare o mantenere efficienti gli impianti tecnologici esistenti; a titolo di chiarimento si riportano le varie tipologie delle opere classificabili come manutenzione ordinaria;

- 1) La manutenzione delle coperture, compresa la sostituzione di parte del manto di copertura esistente e l'impermeabilizzazione delle coperture piane o a falde inclinate;
- 2) La manutenzione e riparazione dei parapetti di terrazzi, balconi e scale;
- 3) La manutenzione e la riparazione di piccole porzioni degli intonaci e delle tinteggiature esterne;
- 4) La manutenzione e riparazione delle recinzioni esterne di qualunque tipo;
- 5) La manutenzione, riparazione e sostituzione degli impianti tecnologici (idraulico, fognario, elettrico, etc);

b) Opere interne: sono opere interne quelle realizzate in costruzioni esistenti che non siano in contrasto con lo strumento urbanistico generale, gli strumenti attuativi ed il regolamento edilizio vigenti, non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nella zona omogenea "A" rispecchino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi in cui ai commi precedenti, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Comune una relazione, a firma di un professionista

abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza, delle norme igienico-sanitarie vigenti e delle prescrizioni i cui ai commi precedenti.

Ai sensi dell'art.15 della legge regionale 11 ottobre 1985 n°23, il mancato invio della relazione di cui sopra comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa da lire duecentomila a lire un milione.

Art. 10 - Lavori di somma urgenza

Possono eseguirsi, senza la preventiva domanda e autorizzazione, le opere necessarie per la tutela della pubblica incolumità e/o evitare danni irreparabili all'immobile stesso, alle cose ed alle persone; il proprietario dell'immobile deve presentare apposita comunicazione al Comune e dare immediato inizio alle opere strettamente necessarie ed indispensabili a rimuovere lo stato di pericolo o di danno imminente.

Entro i successivi dieci giorni deve comunque presentare la necessaria documentazione a giustificazione delle opere eseguite e quella necessaria per ottenere l'autorizzazione o concessione edilizia ad eseguire gli ulteriori lavori.

Art. 11 - Domande di Concessione ed Autorizzazione Edilizia

La domanda per il rilascio della concessione edilizia dev'essere redatta sugli appositi modelli rilasciati dal comune, firmata dal richiedente, presentata al Comune in triplice copia con allegati il progetto e la documentazione di cui al successivo articolo; nella domanda devono risultare esplicitamente:

- a) Le generalità, domicilio e codice fiscale del richiedente e del progettista;
- b) L'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio, quelle dello strumento urbanistico vigente e le altre leggi vigenti in materia;
- c) L'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del Direttore dei Lavori, con l'indicazione dell'Albo professionale cui risulta iscritto e del costruttore;
- d) L'impegno di richiedere preventivamente al Comune gli allineamenti ed i punti fissi delle quote ove necessario;

Le domande per il rilascio delle autorizzazioni debbono essere redatte secondo le stesse modalità previste per le concessioni; in caso di lavori di piccola entità può essere omessa la presentazione dei progetti purché la richiesta di autorizzazione contenga tutti gli elementi atti ad individuare l'ubicazione, la tipologia e l'entità delle opere da eseguire.

Art. 12 – Norme per la presentazione dei progetti e documentazione allegata

A corredo della domanda per ottenere il rilascio della concessione edilizia dev'essere presentato il progetto delle opere da realizzare in tre copie originali debitamente firmate dal progettista e dal richiedente; di norma il progetto sarà costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione contenente la descrizione delle opere da eseguire e dei materiali da impiegare;
- b) Stralcio dello strumento urbanistico vigente, nella scala definita;
- c) Planimetria catastale con la rappresentazione del lotto interessato e della situazione al contorno;
- d) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:200 da cui risulti la sistemazione definitiva, le recinzioni, le aree destinate a parcheggi, le eventuali rampe di accesso ai locali interrati e gli allacci alla rete idrica e fognaria ed infine la situazione edilizia al contorno;
- e) Le piante di tutti i piani, in scala non inferiore a 1:100, quotate e recanti l'indicazione della superficie e della destinazione d'uso di ciascun locale; la pianta della copertura, in scala non inferiore a 1:100, da cui risultino i volumi tecnici quali camini, vani scala, abbaini, torrette per ascensori etc; tutti i prospetti esterni, in scala non inferiore a 1:100; almeno una sezione verticale, nella stessa scala delle piante, con evidenziate le parti più significative del fabbricato quali le scale, le altezze interne dei vani e dei sottotetti, l'altezza massima esterna rispetto alla sistemazione finale del terreno; i particolari costruttivi delle parti più significative in opportuna scala e tutti gli altri elaborati necessari per una corretta rappresentazione delle opere da realizzare;
- f) Il calcolo analitico e dettagliato della superficie reale del lotto, della superficie coperta, dei volumi e delle superfici interne distinte in superficie utile (S.U.) e superficie non residenziale (S.N.R.);
- g) La dichiarazione, a firma di un professionista abilitato, che attesti la conformità degli elaborati progettuali alle disposizioni della Legge 09/01/1989 n°13 e del D.M. Min. LL.PP. del 14/06/89 n°236, con allegati gli elaborati grafici esplicativi e la relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche e degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici, nonché le soluzioni previste per garantire l'adattabilità e la fruibilità futura dell'edificio da parte di portatori di handicap.
- h) La documentazione fotografica necessaria per un corretta rappresentazione della situazione precedente all'intervento edilizio;

- i) La relazione di cui all'art.28 della legge 9 gennaio 1991 n°10 (contenimento del consumo energetico negli edifici) compilata secondo lo schema approvato con Dec. Min. Industria del 13 dicembre 1993, contenente i dati tecnico-costruttivi dell'edificio e delle relative strutture, il calcolo del coefficiente volumetrico di dispersione termica (Cd) e nella parte finale la dichiarazione di rispondenza alle prescrizioni di legge firmata dal progettista.
- j) Copia originale del parere sanitario rilasciato dal Servizio di Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria competente per territorio con allegate le copie di tutti gli elaborati progettuali debitamente vistati dal citato Servizio di Igiene Pubblica.
- k) Frazionamento quando il lotto non è definito catastalmente.
- l) Per le aree, gli edifici e le opere soggetti a speciali leggi o regolamenti, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi e/o autorizzazioni

Tutti i disegni devono essere opportunamente quotati nelle principali dimensioni, devono cioè essere indicate le dimensioni interne ed esterne delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio; nel caso di divergenze fra le quote e le dimensioni grafiche faranno fede le quote numeriche.

Nel caso di interventi di ampliamento, trasformazione e ristrutturazione unitamente alla rappresentazione grafica della situazione futura dovrà essere rappresentato lo stato di fatto dei fabbricati e/o delle aree.

Oltre al progetto costituito dagli elaborati di cui sopra a corredo della domanda per ottenere il rilascio della concessione edilizia dev'essere presentata la documentazione comprovante il titolo ad edificare da parte del richiedente.

Art. 13 – Varianti ai progetti approvati

Le varianti ai progetti approvati seguiranno le stesse procedure di cui al precedente art. 12 e verranno esaminate dalla Commissione Edilizia secondo l'ordine di presentazione e con le procedure previste al successivo art. 15.

Art. 14 – Norme specifiche per gli Impianti Tecnologici e le opere in Cemento Armato

1) **Impianti:** ai sensi dell'art.6 della legge 5 marzo 1990 n°46, per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile, è obbligatoria la redazione del progetto da parte di professionisti, iscritti negli albi professionali, nell'ambito delle proprie competenze.

Gli impianti disciplinati dalla legge 5 marzo 1990 sono di seguito indicati:

- a) Impianti di produzione, trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna;
- b) Impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche;
- c) Impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura e specie;
- d) Impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo, e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua;
- e) Impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna;
- f) Impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi di scale mobili e simili;
- g) Impianti di protezione antincendio;

I progetti degli impianti di cui sopra sono depositati:

- 1) Presso gli organi competenti al rilascio di licenze di impianto o di autorizzazioni alla costruzione quando previsto dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti (Vigili del Fuoco, Commissione prov. Vigilanza locali di pubblico spettacolo, ISPELS, ecc.) ;
- 2) Presso gli uffici comunali contestualmente al progetto edilizio ovvero prima dell'inizio dei lavori di realizzazione degli impianti;

La redazione del progetto per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti è obbligatoria al di sopra dei limiti dimensionali indicati dall'art.4 del regolamento di attuazione della citata legge; al termine dei lavori l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati, il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità e subordinato alla presentazione della dichiarazione di conformità di cui sopra.

2) Opere in conglomerato cementizio armato ed a struttura metallica: qualora siano previste opere strutturali che assolvono a funzioni statiche da realizzarsi in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica, ai sensi della Legge 5 novembre 1971 n°1086 la costruzione delle relative opere deve avvenire in base ad un progetto esecutivo a firma di un tecnico abilitato, le opere vanno denunciate a cura del costruttore all'Ufficio del Genio Civile competente per territorio prima del loro inizio.

Copia della denuncia presentata al Genio Civile dovrà essere depositata in Comune, a cura del titolare della concessione edilizia, prima dell'inizio delle relative opere.

Art. 15 – Procedure per il rilascio della Concessione Edilizia

La Concessione Edilizia viene rilasciata dal Responsabile U.T. ai sensi dell'art. 51 della Legge 142/90 con le procedure di cui all'art. 4 della Legge 04 Dicembre 1993 n° 493.

- Al momento della presentazione della domanda di concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge 7 agosto 1990 n°241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

- Entro quindici giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza di servizi ai sensi e per gli effetti dell'art. 14 della legge 7 agosto 1990 n°241 e successive modificazioni, e redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Il termine utile al rilascio della Concessione Edilizia, può essere interrotto una sola volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

In ordine ai progetti presentati, il responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine utile al rilascio della Concessione Edilizia e nei casi previsti dal presente regolamento, il parere della Commissione Edilizia. Qualora questa non si esprima entro il predetto termine il responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta e redigere una relazione scritta al Responsabile dell' U.T. indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

- La concessione edilizia è rilasciata entro il termine di **sessanta giorni**, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

- Nel caso in cui, decorso inutilmente il termine precedente, il Responsabile dell'U.T non abbia espresso le proprie determinazioni, l'interessato può avanzare istanza all' Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, per l'intervento sostitutivo ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 20/91. Entro 15 dal ricevimento dell'istanza l'Assessore regionale degli enti locali,finanze e urbanistica, invita il Responsabile dell'U.T. a pronunciarsi nei successivi 15

giorni. Scaduto infruttuosamente detto termine, l'Assessore regionale degli enti Locali, Finanze e Urbanistica procede, nei 10 giorni successivi, con proprio decreto, alla nomina di un Commissario ad acta che si pronuncia sulla domanda di concessione, entro 30 giorni dalla data del ricevimento dell'incarico, sentita la Commissione edilizia. Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente comma sono a carico del comune interessato.

- Per i progetti approvati viene rilasciata la Concessione alla quale va allegata una copia del progetto, completa in tutti i suoi elaborati, debitamente vistata dal preposto al rilascio della concessione stessa. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve sorgere, l'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali, della concessione e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e relativi regolamenti.

La concessione viene rilasciata salvi e impregiudicati i diritti dei terzi ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del Sindaco non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 16 - Caratteristiche della Concessione Edilizia

La concessione è rilasciata dal funzionario preposto al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con le modalità, con la procedura e con gli effetti di cui all'art.31 della legge 17 agosto 1942 n°1150 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Il rilascio della concessione edilizia costituisce presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore.

La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa, essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n°10 e le sanzioni previste dall'art.15 della stessa.

Art.17 - Termini di validità della Concessione Edilizia, annullamento e decadenza

Il termine per l'inizio dei lavori è fissato in un anno dalla data di comunicazione all'interessato del provvedimento concessionario; il termine di ultimazione, entro il quale l'immobile deve

essere abitabile o agibile, è fissato in tre anni dalla data di inizio dei lavori; il termine per l'ultimazione può essere prorogato per un periodo non superiore a due anni, per fatti estranei alla volontà del concessionario e che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

La richiesta di proroga della concessione deve essere inoltrata prima della data di scadenza.

Nel caso in cui l'opera da realizzare sia di notevole mole o abbia particolari caratteristiche tecnico-costruttive tali da richiedere un periodo più lungo per l'esecuzione dei lavori, il termine di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere aumentato fino a cinque anni.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito e non sia stata presentata richiesta di proroga, il concessionario, dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione riguarderà solo la parte delle opere non ultimate.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche (piano urbanistico, piani attuativi) comporta la decadenza della concessioni edilizie in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati prima dell'entrata in vigore delle nuove previsioni e che gli stessi vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Alle concessioni edilizie, in quanto provvedimenti amministrativi, è applicabile l'istituto dell'annullamento per autotutela ove ne ricorrano i presupposti.

La Concessione si intende decaduta quando, a un anno dal rilascio, le opere relative risultino non iniziate.

La concessione viene revocata nei seguenti casi:

- 1) Sia stata ottenuta in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori.
- 2) Il direttore dei lavori indicato non abbia assunto la effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stata dato sostituito, senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

La concessione cessa di avere efficacia dalla data del provvedimento di revoca.

La Concessione viene annullata nei seguenti casi:

- 1) quando risulta in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche.
- 2) quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto amministrativo, sia nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

L'ordinanza di annullamento conterrà la contestazione del fatto, la comunicazione dell'annullamento, l'ordine di sospendere i lavori, l'ordine di eliminare l'infrazione, le sanzioni del caso.

Art. 18 - Responsabilità

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono tenuti all'integrale osservanza del Regolamento Edilizio vigente, delle leggi e regolamenti in materia di edilizia, urbanistica, occupazione del suolo pubblico, sicurezza pubblica, polizia urbana, circolazione stradale, ecc.; sono quindi responsabili, nei limiti delle proprie competenze, di ogni osservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

Art. 19 – Autorizzazione a lottizzare

La lottizzazione di terreno a scopo edilizio (esecuzione delle opere di urbanizzazione) è soggetta alla preventiva autorizzazione da parte del Comune.

L'autorizzazione a lottizzare, rilasciata ai sensi dell'art. 28 della Legge n°1150 del 17/08/1942, legittima l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria previste dal piano di lottizzazione.

L'autorizzazione a lottizzare non autorizza l'edificazione nei singoli lotti; l'edificazione nei singoli lotti è subordinata alla presentazione della relativa richiesta di concessione edilizia così come previsto dall'art 7 del presente regolamento edilizio, il rilascio della concessione edilizia nell'ambito dei singoli lotti è subordinata all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relative ai lotti stessi.

Ai sensi dell'art.5 della Legge 01/07/91 n°20, nel caso in cui, trascorsi 180 giorni dalla data di presentazione del piano di lottizzazione o dei documenti aggiuntivi richiesti, il Consiglio Comunale non abbia deliberato sulla lottizzazione, l'interessato può avanzare istanza all'Assessore Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica per l'intervento sostitutivo.

CAPITOLO IV**ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE****Art. 20 - Inizio dei Lavori**

In caso di nuova costruzione o ampliamento planimetrico, i lavori non potranno avere inizio prima di aver ottenuto, previa richiesta scritta redatta sui moduli a stampa forniti dal Comune, la determinazione dei punti fissi di linea e di livello da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, che compilerà apposito verbale. In assenza di tali adempimenti saranno ammessi i soli lavori

preparatori di cantiere, il picchettamento, la pulizia e preparazione dell'area compresi gli scavi di sbancamento. Il responsabile dell'ufficio tecnico comunale o suo delegato dovrà effettuare il sopralluogo per la definizione dei punti fissi entro dieci giorni dalla presentazione della richiesta.

I titolari di concessione o autorizzazione edilizia, potranno dare inizio ai lavori previa comunicazione da presentare al Comune almeno cinque giorni prima della data di inizio; qualora non siano stati indicati nella richiesta di Concessione o Autorizzazione il nominativo dell'impresa esecutrice dei lavori e del tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, il concessionario è tenuto a comunicarli contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori. Nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del tecnico incaricato della Direzione dei Lavori, il titolare della Concessione è tenuto a darne tempestivamente notizia al Comune, e comunque non oltre due giorni dalla sostituzione.

Art. 21 – Modalità di tenuta del cantiere

Contestualmente all'inizio dei lavori il Committente titolare della concessione o in sua vece l'impresa esecutrice delle opere, dovrà provvedere alla delimitazione del cantiere ed alla sua recinzione con steccato in legno, muratura provvisoria o rete metallica al fine di impedire l'accesso al cantiere agli estranei.

Nel cantiere deve essere apposto, ben visibile dall'esterno, un cartello in cui siano indicati:

- a) L'oggetto e la destinazione dell'immobile in costruzione;
- b) Nome e cognome del concessionario, estremi della concessione e termine di scadenza;
- c) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- d) Denominazione dell'impresa incaricata dell'esecuzione dei lavori, o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta dal concessionario;

Una copia della concessione e del progetto approvato dev'essere tenuta in cantiere ed esibita in caso di controlli da parte di funzionari del comune preposti alla vigilanza.

Art. 22 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle vigenti leggi, dal presente regolamento edilizio e dalle norme di attuazione o quelle indicate nella Concessione Edilizia, nonché ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la stessa sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo di suoi funzionari ed agenti. A tale scopo la Concessione, con 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 sarà ultimata.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni, a richiesta, hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Art. 23 - Ultimazione dei lavori - Procedimento di autorizzazione all'abitabilità

Ultimati i lavori il proprietario dovrà provvedere a comunicare al comune l'avvenuta ultimazione; a norma del D.P.R. 22 aprile 1994 n°425 affinché l'edificio o parte di esso possa essere utilizzato, è necessario che il proprietario richieda al Responsabile dell'Ufficio Tecnico il rilascio del certificato di abitabilità, per gli edifici residenziali, o del certificato di agibilità per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale.

Alla richiesta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- a) Dichiarazione del direttore dei lavori attestante, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- b) La dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- c) Il certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato o a struttura metallica (solo nel caso in cui i lavori siano stati denunciati agli uffici del genio civile ai sensi della legge 5 novembre 1971 n°1086);
- d) La dichiarazione di conformità degli impianti installati, o il certificato di collaudo ove previsto, così come previsto dall'art.11 della legge 5 marzo 1990 n°46.
- e) Ulteriore documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo la normativa vigente.

Per le modalità e tempi di rilascio del certificato di abitabilità e agibilità si fa riferimento all'art.4 del D.P.R. 22 aprile 1994 n°425 che ne disciplina il rilascio.

CAPITOLO V

NORME IGIENICO-SANITARIE

Art. 24 – Dimensioni minime degli Alloggi

Sono definiti locali di abitazione permanente, tutti quei locali nei quali permangono abitualmente una o più persone sia per motivi residenziali che di lavoro quali abitazioni, uffici,

negozi, ecc., sono considerati locali sussidiari delle abitazioni i locali destinati a servi igienici, dispense, disimpegni, ingressi, ecc.; sono definiti locali non abitabili quei locali in cui la presenza di persone è saltuaria, cantine, garage, magazzini, depositi, locali di sgombero, ecc.

I locali adibiti ad abitazione devono possedere i requisiti minimi fissati dal D.M. 5 luglio 1975 che di seguito vengono riportati:

- a) Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq., per i primi quattro abitanti, ed a 10 mq., per ciascuno dei successivi;
- b) I monolocali, alloggi costituiti da un vano utile più servizio igienico, devono avere una superficie, comprensiva del servizio igienico, non inferiore a 28 mq. se con posto letto unico, non inferiore a 38 mq. se con posto letto doppio;
- c) Ogni alloggio deve essere costituito almeno da un vano soggiorno con posto letto, angolo cottura e bagno attrezzato con piatto doccia, w.c. e lavabo.

Art. 25 – Dimensioni minime dei Vani

I vani dei locali di abitazione, ai sensi del D.M. 5 luglio 1975, dovranno avere le seguenti dimensioni minime:

- a) Soggiorno 14.00 mq.;
- b) Tinello con angolo cottura 14.00 mq.;
- c) Cucina 6.00 mq., con larghezza minima di 2.00 metri;
- d) Zona cottura 3.00 mq.;
- e) Stanza da letto, 9.00 mq. se per una persona, 14.00 mq. se per due persone;
- f) Bagno, 4.00 mq. con larghezza minima di 1.20 metri;
- g) Servizio igienico, 2.00 mq. con larghezza minima di 1.00 metri;
- h) Disimpegni e corridoi, larghezza minima 0.80 metri;

Art. 26 – Altezze minime dei Vani

L'altezza minima interna utile nei locali adibiti ad abitazione, è fissata in 2.70 metri, riducibile a 2.40 metri per i vani accessori quali corridoi, disimpegni, bagni, servizi igienici, lavanderie e ripostigli; l'altezza minima dei piani interrati o seminterrati, ad uso non residenziale, è fissata in 2.00 metri.

L'altezza minima dei locali adibiti ad uso commerciale ed artigianale non può essere inferiore a 3.00 metri.

Nelle mansarde ed in generale nei sottotetti abitabili degli edifici con copertura a falde inclinate, l'altezza media non può essere inferiore a 2.70 metri e in nessun punto del vano l'altezza può essere inferiore a 2.00 metri.

I locali abitabili ricavati in soppalchi aperti sul piano sottostante, ricavati dal dimezzamento in altezza di un vano, dovranno avere un'altezza minima di 2.00 metri, fermo restando l'altezza minima richiesta per il locale sottostante in funzione della destinazione d'uso e che comunque non potrà essere inferiore a 2.00 metri.

Art. 27 – Aerazione e illuminazione dei Locali

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

Per ogni locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie netta del pavimento.

Nelle mansarde ed in generale nei sottotetti abitabili degli edifici con copertura a falde inclinate, per ogni locale di abitazione è tollerata una superficie finestrata non inferiore a 1/12 della superficie netta del pavimento.

Nei locali seminterrati se adibiti ad usi residenziali, commerciali e/o artigianali, per ciascun locale è richiesta una superficie finestrata non inferiore a 1/8 della superficie netta del pavimento;

Art. 28 – Bagni e Servizi Igienici, Norme Specifiche

Ciascun alloggio deve essere dotato di almeno un bagno attrezzato con i seguenti sanitari: vaso w.c., bidet, lavabo, vasca da bagno o in alternativa piatto doccia; la stanza a bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria, o in sua assenza di un impianto di aspirazione meccanica.

I bagni ed i servizi igienici non possono aprirsi direttamente nelle cucine o nelle altre camere di abitazione, in tal caso devono essere disimpegnati da un idoneo antibagno; ai bagni ed ai servizi igienici è consentita l'apertura diretta nei corridoi e nei locali di disimpegno.

In deroga alle prescrizioni di cui sopra è consentita la realizzazione di bagni al servizio esclusivo di una camera con accesso diretto dalla camera stessa, in tal caso può essere omessa la realizzazione dell'antibagno.

Art. 29 - Piani Interrati, Norme Specifiche

I locali risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al disotto del piano di campagna 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 autorimesse. Detti locali possono essere adibiti ad autorimesse singole o collettive, cantine, depositi in genere nonché utilizzati per l'alloggiamento degli impianti di riscaldamento e condizionamento purché venga garantita un'adeguata aerazione forzata dei locali stessi.

Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello del piano interrato, dovrà essere installato un apposito sistema di sollevamento delle acque stesse che sia tale da evitare l'allagamento dei locali in caso di infiltrazioni d'acqua.

Per tutti i locali interrati è richiesta l'altezza minima interna di 2.00 metri.

Art. 30 - Piani Seminterrati, Norme Specifiche

I locali risultanti, a sistemazione ultimata, parzialmente al disotto del piano di campagna delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a 1,50 metri rispetto alla quota del terreno circostante e se l'altezza utile netta interna non è inferiore a 2.70 metri salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Nel caso di fabbricati edificati su forti pendii, i locali possono essere adibiti agli usi di cui sopra anche nel caso in cui la parete di monte risulti totalmente interrata, fermo restando la prescrizione che rispetto alle restanti tre pareti in nessun punto il pavimento sia a quota inferiore a 1,50 metri rispetto alla quota del terreno circostante.

Nei locali seminterrati se adibiti ad usi residenziali, commerciali e/o artigianali, per ciascun locale è richiesta una superficie finestrata non inferiore a 1/8 della superficie netta del pavimento.

Art. 31 –Soppalchi

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, in cui l'altezza minima netta non sia inferiore a 2,00 m sia al di sopra che nella parte sottostante il soppalco, fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso.

Art. 32 –Piani sottotetto

I locali sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici se l'altezza media utile è di 2,70 m. e l'altezza minima non inferiore a 2,00 m. ; se l'isolamento delle coperture è realizzato con intercapedini o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura interna uguale a quella dei piani sottostanti; per i requisiti di abitabilità dei locali sono valide le prescrizioni del art. 27, in relazione alla dimensione minima dei vani, nonché all'illuminazione e ventilazione.

L'aerazione e ventilazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari ricavati nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini o simili.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 1,00mq ogni 25,00mq di superficie sottotetto.

Art. 33– Rifornimento idrico

Qualunque costruzione del centro abitato, deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale; in caso di approvvigionamento da pozzo privato, la sua potabilità , deve essere garantita da un certificato rilasciato dal laboratorio provinciale di Igiene e Profilassi e l'uso deve essere garantito dall'Ufficiale sanitario.

Art. 34– Scarichi e Fognature

Tutti gli edifici devono essere dotati di idonee condotte di scarico delle acque bianche e nere, gli allacciamenti dei privati alle reti di scarico comunali (del tipo misto o del tipo separato per acque bianche e per acque nere), sono concessi nel rispetto e secondo le modalità contenute negli appositi regolamenti comunali che disciplinano gli scarichi stabilendo le dimensioni, le modalità costruttive, i tipi e la qualità dei manufatti da utilizzare.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o fosse settiche del tipo perdente, in caso di mancanza di condotta di scarico comunale è ammessa la costruzione di fosse settiche e pozzi neri del tipo a tenuta stagna che dovranno essere periodicamente svuotati a cura e spese del privato.

Art. 35 - Canne da Fumo e Fumaioli

Ogni focolare, camino, fornello, stufe o cucina, dovrà essere fornito di un proprio condotto per la eliminazione dei fumi e dei prodotti della combustione.

Tali condotti dovranno essere distinti per ogni apparecchio di riscaldamento, dovranno avere sezione circolare od almeno a spigoli arrotondati con le pareti intonacate anche all'interno quando siano ricavati nel vivo della muratura.

Essi dovranno emergere oltre il tetto non meno di un metro e non meno di due metri sulle terrazze ove non siano abitazioni, o di quelle maggiori altezze prescritte in casi speciali da altre disposizioni normative o in caso di necessità, in modo da evitare in ogni caso che le esalazioni ed il fumo abbiano a recare danno o molestia o pericolo agli edifici vicini.

Non dovranno mai essere addossati a travi o pareti di legno, ad impalcature, ma dovranno da queste essere separati mediante un muro tagliafuoco dello spessore minimo di cm. 20 e nell'attraversare i solai e le soffitte dovranno essere difesi da una controcanna che li recinga completamente in modo da creare una intercapedine non minore di cm. 3,00.

Le condotte da fumo di forni, panifici, grossi apparecchi di riscaldamento o di qualsiasi apparecchio dove si sviluppi grande quantità di calore saranno separate dalle abitazioni con camere d'aria sufficientemente ventilate, onde impedire scomode irradiazioni.

Gli sbocchi dei grossi apparecchi di fumo dovranno trovarsi a non meno di 3,00 metri distanti da qualsiasi finestra e dovranno essere di almeno tre metri più alti della massima altezza che secondo le norme del Regolamento Edilizio potrà essere raggiunto dalle costruzioni entro un raggio di metri trenta.

I predetti dovranno essere solidamente costruiti e posti in opera in modo da evitare pericoli di caduta, e dovranno essere dotati di apparecchi di depurazione del fumo.

Art. 36 - Pompe di calore

Salvo speciali concessioni che potranno essere rilasciate tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, le pompe di calore e gli impianti di condizionamento in genere, non potranno essere ubicati nei prospetti fronte strada e in ogni caso, soprattutto in quello principale.

Art. 37 - Camini Industriali

Salvo speciali concessioni che potranno essere rilasciate tenendo conto della natura dell'impianto, i camini industriali, oltre a soddisfare tutte le prescrizioni di cui all'articolo precedente ed a quelle del Regolamento di Igiene e di Polizia Urbana, debbono avere, dai confini delle proprietà su cui sorgono verso le proprietà vicine e verso le aree pubbliche, una distanza uguale almeno alla metà della loro altezza.

I camini industriali dovranno avere un'altezza di 10 metri superiore all'altezza massima consentita dal regolamento edilizio per le costruzioni ricadenti entro un raggio di 50 metri e dovranno essere muniti di apposito parafulmine.

I forni industriali in genere dovranno avere:

- a) le pareti isolate dai muri del fabbricato mediante intercapedine opportunamente ventilata;
- b) il condotto per l'asportazione dei prodotti della combustione conforme alle disposizioni dei vigenti regolamenti, in riguardo alla natura dei fumi e all'intensità del funzionamento.

I forni per la panificazione dovranno inoltre rispondere alle condizioni stabilite dalla legge 7 novembre 1949, n. 857.

CAPITOLO VI

DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE

Art. 38 - Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

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

Art. 39 - Uso temporaneo o permanente di spazio pubblico

E' vietato, occupare anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del responsabile del servizio, sentita la commissione edilizia e dietro il pagamento della relativa tassa, quando ritenga la costruzione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio Comunale, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per costruzioni, quando essa conferisca decoro al fabbricato che deve sorgere e sempre che lo consentano le 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 e con sporgenze e balconi, come stabilito dall'art. 39 che segue.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture del sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo senza specifica autorizzazione del Responsabile del servizio, 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 responsabile dell' Ufficio Tecnico potrà sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate.

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. 40 - Costruzioni Accessorie

Nelle zone residenziali tutti i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderia, legnaia ecc. devono fare corpo unico col fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma che nei materiali usati. Le aree coperte e i volumi relativi a dette costruzioni sono da computarsi ai fini del calcolo degli indici di fabbricazione.

Nei fabbricati delle zone residenziali "A" (vecchio centro) e "B" (completamento residenziale), sono ammessi locali accessori quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie ecc., staccati dal fabbricato principale ed eventualmente edificati a filo confine, purché gli stessi non abbiano un'altezza massima superiore a metri 2.70 nel caso di copertura a falde inclinate e superiore a metri 2,40 nel caso di copertura piana. Per quanto riguarda i fabbricavi situati in zona "A", quando previste.

Art. 41- Balconi, Aggetti e Sporgenze

Negli edifici e sui muri prospettanti le strade pubbliche, le strade private e più in generale negli spazi pubblici o di uso pubblico sono vietati:

- a) Aggetti e sporgenze superiori a cm. 15 fino all'altezza di metri 2,20 dal piano stradale o del marciapiede ove esistente, e superiori a cm. 20 da metri 2,21 a metri 4,00;
- b) Porte, gelosie e persiane che si aprano all'esterno su spazi pubblici ad altezza inferiore a metri 2,00 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a metri 2,50 se la strada è priva di marciapiede.

I balconi e le pensiline in aggetto sulle strade pubbliche e private sono ammessi solo quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 8,00 se l'edificazione è consentita su entrambi i lati ed a metri 6,00 se l'edificazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto dei balconi e delle pensiline, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a metri 3,00 dal piano del marciapiede, o a metri 4,50 da piano stradale, se non esiste un marciapiede di larghezza superiore o uguale a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi e le pensiline non devono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada, con un massimo di metri 1,20; sporgenze maggiori sono ammesse solo nel caso di costruzioni arretrate rispetto al filo stradale.

Art. 42 - Chiostrine, Cavedii e Pozzi di Luce

Nel caso di nuove costruzioni sarà consentito realizzare chiostrine, cavedii o pozzi di luce da destinarsi esclusivamente all'illuminazione ed all'aerazione diretta di servizi igienici, bagni, corridoi, disimpegno, scale ed in generale a tutti i locali sussidiari delle abitazioni.

Dette chiostrine e pozzi di luce dovranno avere un'area in pianta non inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti verticali di contorno e la distanza tra due pareti contrapposte non dovrà essere inferiore a metri 2,00.

In caso di ristrutturazioni di fabbricati esistenti, al fine di migliorarne le condizioni igieniche, sono ammesse chiostrine e pozzi di luce di dimensioni minori rispetto a quelle fissate in precedenza.

Art. 43 - Cortili Interni

Nei fabbricati di nuova costruzione sono ammessi i cortili interni, questi preferibilmente dovranno essere aperti almeno su un lato, ed avere un'area in pianta non inferiore ad 1/5 della

somma delle superfici delle pareti verticali di contorno e la distanza tra due pareti contrapposte non dovrà essere inferiore a metri 4,00.

L'altezza massima delle pareti verticali di contorno non potrà essere superiore ad una volta e mezza la distanza minima tra due pareti verticali contrapposte; l'altezza verrà misurata dal pavimento del cortile sino alla linea di gronda del tetto.

Art. 44 - Coperture e Costruzioni sulle Coperture

- a) **Copertura Piana:** è ammesso che la copertura piana di un fabbricato sia costituita da terrazza, nel caso in cui queste siano praticabili devono essere pavimentate in materiale adatto ad essere calpestato senza arrecare danni alla efficienza della copertura stessa. I parapetti in muratura piena dei terrazzi non saranno computati agli effetti della misura dell'altezza massima dei fabbricati, non saranno parimenti computate ringhiere in metallo ed altro materiale.
- b) **Tetto a Falde:** è ammesso che la copertura di un fabbricato sia costituita da tetto a falde inclinate in qualsiasi numero, a condizione che la linea di intersezione fra piano di estradosso del tetto ed inizio del fronte, indipendentemente dalla sistemazione della gronda, non superi l'altezza massima consentita.
- c) **Costruzioni sul Tetto Piano:** sulle coperture a terrazzo sono ammessi elementi di costruzione destinati esclusivamente a formare accesso coperto per le scale al terrazzo, vani macchina per ascensori, serbatoi idrici, vani per impianto di riscaldamento e/o condizionamento ed altri simili volumi tecnici, escludendo qualsiasi altra destinazione.
- d) **Costruzioni sui Lastrici Solari:** le disposizioni dei commi precedenti non si applicano ai lastrici solari accessibili, per le sopraelevazioni e per la realizzazione di costruzioni di qualunque genere sui lastrici solari valgono le norme generali fissate dal presente Regolamento Edilizio.

CAPITOLO VII

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Art. 45 - 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 nelle modificazioni degli edifici esistenti, tutte le parti esterne prospettanti su spazi pubblici o comunque visibili da vie e spazi pubblici, devono essere sistemate in modo tale da assicurare il decoro edilizio ed il loro armonico inserimento nel contesto urbano circostante.

Nelle pareti esterne, come sopra definite è vietato sistemare a vista tubi di scarico, canne di ventilazione, canne fumarie, unità esterne o impianti di condizionamento 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.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e tinteggiatura delle facciate e delle recinzioni ogniqualvolta le finiture precedenti si siano deteriorate per l'azione degli agenti atmosferici.

Quando le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici o da essi visibili, risultino indecorose, è in facoltà del comune ordinare la loro sistemazione assegnando ai proprietari un congruo termine per l'esecuzione dei lavori commisurato all'entità dei lavori da eseguire.

Art. 46- Arredo Urbano

L'esposizione anche provvisoria di mostre, vetrine, bacheche, insegne commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari etc. , è subordinata in tutto il territorio comunale al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune.

E' tassativamente vietata ogni opera che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, altri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici.

In caso di esecuzione di lavori di riparazione e/o modifiche di marciapiedi e piani stradali che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, i titolari interessati sono obbligati ad eseguire a loro cura e spese la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche eventualmente resesi necessarie; in assenza di tale adempimento il Comune potrà procedere alla rimozione d'ufficio con spese a carico dei titolari.

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 i 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.

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

Le tende, i parasole, 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 tela o in frangia che siano ad altezza inferiore ai metri 2,20 dal piano del marciapiede e più in generale dal piano stradale.

Art. 47 - Igiene e Manutenzione delle Aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate e di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni rispondenti alle norme vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico; le suddette aree edificabili devono essere chiuse con recinzioni provvisorie (reti metalliche, steccati in legno solidi e decorosi) o definitive, il tipo di recinzione da adottare deve essere adeguato alla zona, sia per forma che per aspetto.

Art. 48 - Depositi su Aree Scoperte

I depositi di materiali 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 Comune potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

CAPITOLO VIII

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 49 – Altezza massima degli edifici

L'altezza massima (h. max) degli edifici si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano delle facciate.

Nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica.

Nel caso di corpi arretrati rispetto al filo esterno di facciata l'altezza massima si misura all'intersezione tra l'intradosso del prolungamento della falda di copertura ed il filo di facciata.

A titolo di chiarimento si vedano gli schemi grafici allegati.

Art. 50 - Computo dei Volumi

Per il computo dei volumi si applicano le disposizioni contenute nel D.P.G.R. n°9743/271 del 01/08/1977 e relativa circolare esplicativa n°2/A del 20/03/1978 che di seguito si riportano.

I volumi sono computati assumendo come altezza la distanza media tra l'intradosso dell'ultimo solaio ed il piano di campagna naturale sul prospetto a monte, nel caso in cui la copertura del fabbricato sia piana o il tetto abbia pendenza minore del 35%.

Nel caso di tetto con pendenza maggiore del 35% o di volumi superiori all'ultimo solaio non contenuti nei piani ideali con pendenza del 35%, al volume computato secondo le modalità precedenti va aggiunto il volume reale previsto al di sopra dell'ultimo solaio.

I vani seminterrati non partecipano al computo dei volumi solo se destinati a cantine, depositi, locali caldaia, garage, e comunque non adibiti ad abitazione.

L'altezza di calcolo è determinata per fabbricato o per ogni porzione di fabbricato la cui superficie sia contenuta in un quadrato di 12,00 metri di lato.

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

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 asimmetriche si conserva lo stesso criterio, sempre che le due falde differiscono meno di $1/5$ della lunghezza della falda maggiore; in caso contrario, come pure nel caso di falda unica, tutto il sottotetto va computato ai fini del volume.

Inoltre non si tiene conto di quella parte dei volumi interrati e/o seminterrati sottostanti il punto medio della linea formata dall'intersezione del piano verticale esterno della muratura sul prospetto a monte con il piano di campagna finale, se adibiti a cantine, depositi, locali caldaia, garages e simili; qualora detti locali siano 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.

A maggior chiarimento dei criteri sopra illustrati si vedano gli schemi grafici allegati.

Non partecipano al computo dei volumi i sotto elencati elementi:

- a) I loggiati, le verande e i porticati con profondità inferiore ai tre metri e con chiusura inferiore ai $2/3$ del perimetro;
- b) I balconi coperti e le terrazze coperte che non siano totalmente chiuse su almeno tre lati;
- c) I volumi tecnici esterni alle coperture sia piane che a falde inclinate quali: vano scala, vano macchina ascensore, vani per impianto di riscaldamento e/o condizionamento, pannelli solari purché contenuti entro il limite del 3% del volume del fabbricato.
- d) I volumi tecnici non contenuti all'interno del fabbricato principale quali vani autoclave, centrali termiche e/o di condizionamento, vani scala, vani ascensore, serbatoi idrici, pozzi e relative opere di protezione, sempre che siano contenuti entro i 10,00 mc e entro il 5% del volume del fabbricato. Nelle nuove costruzioni devono essere costruiti adiacenti al fabbricato principale.

Art. 51 - Computo delle Superfici Coperte

Per superficie coperta si intende la superficie della massima proiezione sul lotto dei solai di copertura dei diversi piani, comprese le coperture dei vani accessori, passi carrai, loggiati, portici, balconi solo se coperti, scale esterne solo se coperte, ripari coperti anche a carattere provvisorio; dal computo della superficie coperta vengono esclusi i cornicioni, le sporgenze delle coperture e gli aggetti in genere non superiori a 100 cm.

Non vengono computati ai fini della superficie coperta le coperture piane dei locali interrati o seminterrati che siano ricoperti da uno strato di terreno e sistemati a verde e che siano interrati su almeno tre lati.

CAPITOLO IX

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 52 – 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 e urbanistica.

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

Se la violazione è riferita a 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, il desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello status quo ante intervento, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

In ogni caso di inadempienza il Sindaco può disporre la revoca 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. 53 – Misure di Salvaguardia

Nelle more di salvaguardia dello strumento urbanistico comunale, la concessione può essere rilasciata dal Responsabile U.T., su conforme parere della Commissione Urbanistico-Edilizia Comunale, per gli interventi previsti in zone dove è ammessa la singola concessione ed in ottemperanza delle prescrizioni della legislazione vigente.

Art. 54 – Decadenza della Commissione Edilizia

Nel termine di 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere al rinnovo della Commissione Urbanistico – Edilizia Comunale secondo quanto previsto dal precedente art. 9. Dopo 60 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento la Commissione Urbanistico-Edilizia in funzione, comunque, decade.

Art. 55 - Norme abrogate e disposizioni transitorie

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune, che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

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 a autorizzazioni o concessioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

Eventuali autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni, potranno essere riviste, modificate e revocate entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 56 – Entrata in vigore del presente Regolamento

Il presente Regolamento entra in vigore insieme col PUC del quale costituisce allegato, il giorno della pubblicazione sul BURAS della delibera di adozione definitiva, ai sensi dell'art. 20 L.R.n.45/89.

Art. 57 – Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, nelle parti interessate da ricostruzioni o ripristino, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

CAPITOLO X

CRITERI PER DETERMINARE INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 58 – Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1) Indice di fabbricabilità territoriale E' il rapporto (mc/mq) fra il volume edilizio realizzabile in una zona definita dallo strumento urbanistico vigente, 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) Territorio o ambito territoriale E' un'estensione di terra, delimitata graficamente e soggetta ad un ben definito regime normativo per mezzo di un piano urbanistico approvato, avente piena efficacia giuridico - amministrativa.

Se ne distingue la superficie in totale (coincide con l'intera area delimitata graficamente dal perimetro) e utile (si ottiene detraendo dalla precedente le aree che, per loro natura o per vincoli del piano urbanistico, non sono da considerare ai fini dell'utilizzazione edilizia).

3) Zona E' una porzione del territorio comunale che ha o è destinata ad avere una determinata destinazione d'uso (esclusiva o preminente cioè integrata da destinazioni secondarie), per assolvere la quale viene definita nel suo carattere e nella sua eventuale utilizzazione edilizia. Ogni zona è quindi costituita da un complesso di aree edificate, edificabili o non edificabili.

4) Destinazione d'uso di un'area o di un edificio, è in complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per l'area o per l'edificio.

Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la/le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od ammessa, la o le funzioni non principali che, non rientrano nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione principale e sono quindi consentiti a norma del piano urbanistico.

5) Indice di fabbricabilità fondiario E' il rapporto in mc/mq tra il volume costruibile e l'area edificabile del lotto.

6) Area edificabile E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico-edilizio vigente è suscettibile di utilizzazione edilizia. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che, per vincoli di legge o dello strumento urbanistico-edilizio, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad usi (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico etc) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario;
- d) gli spazi pubblici finitimi esistenti.

Si possono invece considerare aggregate all'area edificabile le aree confinanti, anche di altro proprietario purché la cessione del diritto di sfruttamento (in volume od in superficie di piano) risulti da convenzione trascritta, modificabile solo con autorizzazione comunale. E' ovvio che la cessione è ammissibile solo per lotti che hanno un'edificabilità residua, cioè che sono "sotto-edificati".

Nel caso di un lotto confinante con "cortile comune" si può considerare area edificabile anche la "quota" di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra proprietari interessati. In mancanza di tali atti si può presumere ad esempio che, ai fini edificatori, il cortile sia ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

7) Volume costruibile E' il volume complessivo che si può costruire sull'area edificabile, calcolato in base all'indice di fabbricabilità ammesso.

8) Rapporto di copertura Definisce la porzione di lotto copribile da fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dei fabbricati e l'area edificabile del lotto.

9) Area coperta E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali e accessori, compresi i corpi a sbalzo; si considera cioè l'ingombro massimo dei vari piani dell'edificio, compresi quelli seminterrati.

10) Area scoperta L'area scoperta, non impegnata da costruzioni nel sottosuolo, deve essere sistemata a verde almeno per metà rispettando l'indice di piantumazione = 100 (un albero di alto fusto ogni 100 mq); le eventuali rampe per automezzi o piste pedonali devono essere eseguite con pavimentazioni filtranti.

11) Distacco Concerne la minima distanza che l'edificio deve avere da altri edifici od opere preesistenti o dal confine. La misura del distacco si effettua sulla retta orizzontale normale alla parte considerata e passante per il punto più vicino al confine o alla parete di riferimento.

Nel misurare la distanza non si considerano i balconi aperti, scale, i cornicioni, le gronde e simili; la distanza di tali sporgenze non può essere comunque inferiore al 75% del distacco minimo prescritto dal confine, o tra gli edifici (in quest'ultimo caso si considera la somma delle sporgenze).

12) Arretramento Concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura, Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica, esclusi i balconi aperti, i cornicioni, le verande e le logge.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, né la densità edilizia o l'indice di sfruttamento dell'intero lotto.

13) L'altezza dell'edificio Non può superare il limite fissato per le singole zone dalla strumento urbanistico, ad eccezione dei "volumi tecnici" (vano- scala, vano-ascensore, canne fumarie, etc.) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

14) Terreno sistemato S'intende terreno sistemato, il terreno risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti autorizzati, effettuati e sistemati prima del rilascio del permesso di abitabilità o agibilità.

15) Edificio o fabbricato Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, ed abbia almeno una scala autonoma se trattasi di edificio a più piani.

16) Fabbricato accessorio Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, etc. Essi non possono essere, di norma, autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" od a servizio di un fabbricato "principale" esistente.

17) Edificazione Costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio, qualunque sia la sua grandezza e comunque realizzato, indipendentemente dai materiali adottati "muratura, legno, ferro, etc." e dalla tecnica costruttiva seguita (sistemi tradizionali, prefabbricazione, etc.). Si considerano dunque "edifici" anche i prefabbricati che non necessitano di fondazioni.

18) Fronte di un edificio Si dice "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un "fronte" è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore. Per "fronte continuo" si intende un fronte costituito da una parete che si sviluppa su un piano verticale, senza alcuna variazione nel suo andamento planimetrico almeno ai piani superiori dell'edificio.

19) Lunghezza massima dei prospetti E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

20) Spazi interni agli edifici Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ 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 mt. 25,00. L'indice di piantumazione è uguale a 200

- b) **Patio** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano; o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a 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 a ogni finestra è superiore a 8,00 metri 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 20,00 metri e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a 3,00 metri.

21) Indice di piantumazione Numero di piante d'alto fusto (n/ha) prescritto per ogni ettaro delle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze. Nelle zone sono fissati i seguenti indici:

- verde primario e area scoperta privata = 100
- parco pubblico e giardino privato = 200

22) Lavori iniziati Si dicono iniziati allorché, predisposto il progetto esecutivo, siano state intraprese in cantiere le prime operazioni effettive, ad esempio la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, l'avviamento dei lavori di sterro e di fondazione.

23) Lavori ultimati e costruzione ultimata Per le costruzioni di abitazioni a totale carico del concessionario o con il contributo dello Stato o di Enti Locali i lavori si dicono ultimati quando il fabbricato è immediatamente utilizzato.

Per le costruzioni private, i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità, a norma degli art. 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27/07/34 n° 1265.

Ai fini dell'art. 17 L. 765, una costruzione si considera "ultimata" allorché sono portate a compimento le strutture essenziali dell'edificio (rustico e copertura).

24) Fascia di protezione stradale E' l'area antistante a una strada dove a norma del D.I. 01/04/68 n° 1404, non è consentito edificare. Vi sono però ammesse le opere a servizio della strada, i servizi canalizzati, le aree di sosta, le normali recinzioni e siepi, le opere di sostegno con altezza limitata, nonché i distributori di carburante con i relativi accessori e pertinenze per soccorso degli automobilisti.

25) Distanza di protezione delle strade E' la distanza che deve osservarsi nell'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.I. 01/04/68 n° 1404.

26) Ciglio della strada E' la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi in quanto queste siano transitabili (parapetti, arginelle e simili)

27) Centro abitato Delimita il campo di applicazione delle norme restrittive dell'edificazione nei comuni sprovvisti di strumento urbanistico (art. 17 L. 765).

Si definisce centro abitato un aggregato di case contigue, con interposte strade, piazze e simili o comunque "brevi" soluzioni di continuità, determinanti in un luogo di raccolta ove sogliono concorrere anche gli abitanti dei luoghi vicini, per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamento e simili, ossia un aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e sociale.

28) Centro edificato E' delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi.

29) Urbanizzazione primaria Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le strade residenziali, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e gli spazi di verde attrezzato.

30) Urbanizzazione secondaria Le opere di urbanizzazione secondaria sono previste dagli strumenti urbanistici e comprendono le attrezzature di interesse comune indispensabili alla vita del quartiere e che sono poste a suo diretto servizio, come: scuole, chiese, centri sociali, ambulatori, mercati, parchi di quartiere, verde per attrezzature sportive o altri particolari impianti, asili nido, attrezzature culturali, assistenziali, amministrative, per pubblici servizi (Uffici P.T., protezione civile, etc.) e altre.

31) Allacciamenti ai pubblici servizi Queste opere comprendono le condotte fognarie e di adduzione idrica, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città ed altre.

32) Definizione degli interventi di recupero Gli interventi di recupero del patrimonio esistente sono di seguito definiti:

- a) **Interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **Interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **Interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- e) **Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

INDICE CAPITOLI

CAPITOLO - I - NORME PRELIMINARI.....	1
ART. 1 - NATURA, CONTENUTI E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - OSSERVANZA E RICHIAMO A DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	1
ART. 3 - FACOLTÀ DI DEROGA	1
CAPITOLO - II - COMMISSIONE EDILIZIA.....	3
ART. 4 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ART. 5 - COMPOSIZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	3
ART. 6 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	3
CAPITOLO - III - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE.....	4
ART. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	4
ART. 8 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	5
ART. 9 - LAVORI NON SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA.....	6
ART. 10 - LAVORI DI SOMMA URGENZA.....	7
ART. 11 - DOMANDE DI CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	7
ART. 12 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DOCUMENTAZIONE ALLEGATA	8
ART. 13 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI	9
ART. 14 - NORME SPECIFICHE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICHE E LE OPERE IN CEMENTO ARMATO	9
ART. 15 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	11
ART. 16 - CARATTERISTICA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	12
ART. 17 - TERMINI DI VALIDITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, ANNULLAMENTO E DECADENZA	12
ART. 18 - RESPONSABILITÀ	14
ART. 19 - AUTORIZZAZIONE A LOTTIZZARE	14
CAPITOLO - IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE	15
ART. 20 - INIZIO DEI LAVORI	15
ART. 21 - MODALITÀ DI TENUTA DEL CANTIERE.....	15
ART. 22 - CONTROLLO DELL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	16
ART. 23 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PROCEDIMENTO DI AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ.....	16
CAPITOLO - V - NORME IGIENICO-SANTARIE.....	17
ART. 24 - DIMENSIONI MINIME DEGLI ALLOGGI	17
ART. 25 - DIMENSIONI MINIME DEI VANI.....	17
ART. 26 - ALTEZZE MINIME DEI VANI.....	18
ART. 27 - AREAZIONE E ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	18
ART. 28 - BAGNI E SERVIZI IGIENICI, NORME SPECIFICHE	19
ART. 29 - PIANI INTERRATI, NORME SPECIFICHE.....	19
ART. 30 - PIANI SEMINTERRATI, NORME SPECIFICHE	19
ART. 31 - SOPPALCHI.....	20
ART. 32 - PIANI SOTTOTETTO	20
ART.33 - RIFORNIMENTO IDRICO.....	20
ART. 34 - SCARICHI E FOGNATURE.....	20
ART. 35 - CANNE DA FUMO E FUMAIOLI	20
ART. 36 - POMPE DI CALORE.....	22
ART. 37 - CAMINI INDUSTRIALI.....	21
CAPITOLO - VI - DISCIPLINA DELL'EDIFICAZIONE	22

ART. 38 - NORME DI BUONA COSTRUZIONE.....	22
ART. 39 -USO TEMPORANEO O PERMANENTE DI SPAZIO PUBBLICO	22
ART. 40 - COSTRUZIONI ACCESSORIE.....	23
ART. 41 - BALCONI, AGGETTI E SPORGENZE	24
ART. 42 - CHIOSTRINE, CAVEDI E POZZI LUCE	25
ART. 43 - CORTILI INTERNI	25
ART. 44- COPRTURE E COSTRUZIONI SULLE COPERTURE.....	25
CAPITOLO - VII- ASPETTO DEI FABBRICATI E ARREDO URBANO.....	26
ART. 45 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	26
ART. 46 - ARREDO URBANO.....	27
ART. 47 - IGIENE E MANUTENZIONE DELLE AREE	27
ART. 48- DEPOSITI SU AREE SCOPERTE.....	27
CAPITOLO -VIII - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	27
ART. 49 - ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI	28
ART. 50 - COMPUTO DEI VOLUMI	28
ART. 51 - COMPUTO DELLE SUPERFICI COPERTE.....	29
CAPITOLO -IX- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....	32
ART. 52- SANZIONI.....	32
ART. 53 - MISURE DI SALVAGUARDIA	31
ART. 54 - DECADENZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	31
ART. 55 - NORME ABROGATE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE	33
ART. 56 - ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO	33
ART. 57 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI.....	33
CAPITOLO -X- CRITERI PER DETERMINARE INDICI E DEI PARAMETRI.....	34
ART. 58 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI.....	34
RECEPIMENTO DELLA LEGGE REGIONALE N° 5 DEL	
16.05.2003.....	38
CALCOLO	VOLUMI
ALTEZZE.....	40
	E