

COMUNITA' DI VEGLINE

PIANO REGOLATORE GENERALE

REGIONE PUGLIA
 REGIONE PUGLIA
 26 GEN. 1987
 P. n. 125

IL PRESIDENTE
 (F.to Vito Giannocozzo)

IL CONSIGLIERE ANZIANO
 (F.to Vito, Carlo)

IL SEGRETARIO GENERALE
 (F.to Umberto)

VISTO: Patere favorevole condizionato all'esecuzione di quanto riportato nella delibera G. R. n. 1001 in data 29/12/87

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE (ESPOSIZIONE)
 (Dr. Ing. ENO GIANNOTTI)

PER COPIA CONFORME

Venite, li 22 GEN. 1987
 IL SEGRETARIO COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE
 (Umberto Negro)



VISTO: IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Maria PARISI)



ALLEGATO: a nota prot. n. 2 del 22/1/87
 IL FUNZIONARIO DIRIGENTE (ESPOSIZIONE)
 (Dr. Ing. ENO GIANNOTTI)
 VISTO: IL COORDINATORE
 (Dr. Ing. Maria PARISI)

Progettista: A. V. ...

Collaboratore: ...

Tav. n. 1/4

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 DI LEGGE E BRINDISI
 dr. Architetto PELLEGRINO FRANCESCO
 Isteriz. Albo n. 22

Rapp. 1^a

Se. ...

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag 2
Capo I - Norme preliminari (artt. I - 2)	" 2
Capo II - Commissione edilizia (artt. 3 - 5)	" 2
Capo III - Concessione edilizia (artt. 6 -16)	" 4
Capo IV - Autorizzazioni (art .17)	" II
Capo V - Esecuzione e controllo delle opere (artt.19 -21)	" 12
Capo VI - Vigilanza e sanzioni (artt.22 -30)	" 13
TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA	pag 18
Capo unico - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri (artt.31-32)	" 18
TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE	pag 21
Capo I - Aspetto dei fabbricati e arredo urbano (artt.33 - 36)	" 21
Capo II - Norme igieniche (artt.37 - 48)	" 25
Capo III - Norme relative alle aree scoperte (artt.49 - 50)	" 31
Capo IV - Norme di buona costruzione (artt.51 - 52)	" 32
Capo V - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici (artt.53 - 55)	" 33
Capo VI - Garanzia della pubblica incolumità (artt.56 - 60)	" 35
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE (artt.61 - 62)	pag 38
INDICE ANALITICO.	pag 40



~~I prescrizi elaborati sono approvati ed integrati nei testi fissati
dalle artt. 14 e 15 della legge n. 10 del 28/2/1960, in conformità e quanto ai
contenuti dell'art. 51 della legge n. 10 del 28/2/1960, in tutto come riportate
alle pagg. 4 e 5 delle tabelle alleghe, in tutto come riportate
Pertanto, in fase di attuazione, dovrà essere adottata appon-
ta tavola grafica contenente gli schemi delle zone agricole uti-
lizzate per coltura specializzata e assegnate~~

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 (1).

CAPO II
Commissione edilizia

Art. 3

Attribuzione 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 all'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 presiede;
- b) dal tecnico comunale;
- c) dall'ufficiale sanitario;
- d) da un avvocato, esperto in diritto Amministrativo, scelto fra una terna proposta dall'Ordine degli Avvocati e Procuratori;
- e) da un ingegnere ed un architetto designato dal Consiglio Comunale, scelto fra una terna proposta dai singoli Ordini professionali;
- f) da un geometra, residente nel comune, designato dal Consiglio Comunale, scelto fra una terna proposta dall'Ordine professionale;
- g) da un rappresentante le imprese edili, residente nel Comune, scelto fra una terna proposta dalla Associazione Industriali.

Il tecnico comunale e l'ufficiale sanitario non partecipano alle votazioni, ma hanno funzioni consultive per la Commissione, che ha l'obbligo di verbalizzare i loro pareri. = I commissari di cui alle lettere d)-e)-f) durano in carica tre anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se risulteranno assenti ingiustificati per tre riunioni consecutive = In casi di speciale importanza, il Sindaco, può invitare altre persone esperte nei problemi da trattare, i quali daranno alla Commissione il parere che sarà verbalizzato, senza partecipare al voto.

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, oltre il tecnico comunale e l'Uff. Sanitario. 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 firmate 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", completata dalla data e dal visto di un commissario delegato dal presidente.

CAPO III

Concessione edilizia

Art. 6

Opere soggette a concessione edilizia

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a concessione edilizia:

a) costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, sia all'interno che all'esterno, di fabbricati;

0

- art.6: Concessione edilizia -

In calce al presente articolo si aggiunge:

Si precisa che le presenti norme valgono per gli interventi non compresi nei punti a) b) e c) dell'art.31 della legge 457/78, per i quali è richiesta l'autorizzazione Comunale".



b) costruzione, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) scavi, rinterri e modifiche al suolo pubblico o privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che essi si affaccino su strade, piazze od aree pubbliche che su aree private;

f) collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburante e simili;

g) collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico o privato.

Art. 7

Lavori eseguibili senza concessione

Non è richiesta Concessione edilizia per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico:

a) demolizione e costruzione di pavimenti interni;
b) coloriture e decorazioni interne, o in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazione alcuna alla disposizione dei locali;

c) spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, forni, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;

d) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici (2), e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno;

e) per gli interventi di manutenzione straordinaria





La concessione è sostituita da una autocertificazione del
Sindaco ai sensi dell'art. 48 della legge 457.

Le opere previste nel ~~progetto~~ *penult.*
dall'art. 7 delle l.o.n. n. 94/82 (Nicolezzi)
Art. 8



Lavori eseguibili d'urgenza

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

Art. 9

Domande di concessione

La domanda di concessione per eseguire 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 (1);
- 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 di ufficio della concessione. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge (3) 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 od ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia.

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 in scala non inferiore a 1:2.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

b) stralcio del rilievo aereofotogrammetrico nel rapp. 1:2.000;

c) planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:500, estesa ai lotti confinanti sui 3 lati, 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;

d) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;

e) 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'adattamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

f) Particolari costruttivi e decorativi nel rapp. 1:50 e/o 1:20 degli elementi caratteristici la progettazione con l'indicazione dei materiali, delle finiture e dei trattamenti superficiali delle stesse.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati esterni ed 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, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

g) Calcolo dello sviluppo della S.l.p.(art. ...N.T. A.) e della volumetria dell'edificio anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

I disegni e gli allegati al progetto sottoscritti dal progettista e dal richiedente convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21 x 29,7.

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

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

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

Art. II

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, fra i quali - dove e quando richiesti dalle leggi o disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Sovrintendenza ai monumenti. La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di licenza di costruzione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione stessa.

Art. 12

Concessione edilizia

La concessione edilizia viene rilasciata a seguito del pagamento dei contributi per opere di urbanizzazione; detta quota, che sarà determinata dal Consiglio Comunale sulla base degli adempimenti Regionali alla legge n°10, sarà corrisposta per ogni progetto presentato e sarà commisurata per ogni metro quadrato di costruzione da eseguire.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge (5) 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 e, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati.

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

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

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano 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 o regolamentari che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per il proprietario dell'immobile al quale è intestata, salvo il caso previsto all'art. 9/6.

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione presentando regolare domanda in bollo alla quale sarà allegato l'atto di proprietà o altro titolo a norma dell'art. 4 della L.S. n°10/77.

Art. 14

Durata, decadenza, rinnovo e rinvio
della concessione edilizia

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

Il termine di utilizzazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o utilizzabile, non può essere superiore ai tre anni salvo diverse disposizioni di legge. Eventuali proroghe possono essere concesse solo nei casi previsti dall'art. 4 della legge 28/I/77 n° 10.

La concessione decade:

1) quando risulta che il direttore dei lavori 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 contravviene a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta nuova.

Art. 15

Deroghe

- art.15 - deroghe -

Il presente articolo viene depennato e sostituito dal seguente:
"Nei limiti e nelle forme stabilite dall'art.30 della l.n. n.56/80, il Sindaco, sentita la C.E., ha la facoltà di concedere deroghe alle disposizioni ed alle prescrizioni fissate dal R.E. e dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, seguendo la procedura prevista dal succitato art.30, purchè siano fatti salvi i limiti inderogabili fissati dal D.M. 2.4.63 n.1444."

art. 15



art. 16 - Responsabilità -

Il presente articolo viene depennato e sostituito dall'art. 5 dell'art. 28.2.85 n.47.



Art. 16

responsabilità



~~Il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa, sono tutti responsabili, nei limiti dei rispettivi compiti, e ciascuno per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge e regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione edilizia.~~

Art. 16 bis

L'inizio dei lavori è subordinato al verbale di linee, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, in contraddittorio con il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il costruttore.

CAPO IV

Autorizzazioni

Art. 17

Attività soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione, secondo le disposizioni vigenti (7): *Composte trasformazioni urbanistiche del*
1) i depositi su aree scoperte; *che comportano conseguenze non Tecatori*
2) le occupazioni di suolo pubblico;
3) i lavori di manutenzione straordinaria (art. 457).



"Vengono le disposizioni contenute nell'art. 20 della legge 93/3/82 n. 44 (picolezza)"



CAPO V

Esecuzione e controllo delle opere

Art. 19

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi 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. 20

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni

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

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

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

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

ultimazione dei lavori
Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

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

Il sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al proprietario che ha diritto 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 (8) e nella concessione edilizia, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità o di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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



Il Comune del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, entro uno mese dalle disposizioni dell'art. 22, n. 47/85 CAPO VI



VIGILANZA E SANZIONI

Vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione.

Il Sindaco esercita la vigilanza sulle attività edilizie e sulle modifiche di destinazione degli immobili, che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne le rispondenze alle norme dei regolamenti e dei regolamenti, alle prescrizioni dei regolamenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione edilizia.

Esso si varrà per tale attività di funzionari ed agenti comunali.

Chiunque può prendere visione presso gli uffici comunali delle concessioni edilizie e dei relativi atti di deposito, nonché delle autorizzazioni ed ottenerne copia integrale, previo pagamento dei relativi diritti di segreteria.



~~Procedure repressive di attività irregolari~~

~~Qualora sia constatata l'inosservanza di leggi, di regolamenti, di prescrizioni di strumenti urbanistici e dei loro programmi di attuazione, nonché delle concessioni il Sindaco deve ordinare l'immediata sospensione di ogni attività con riserva dei provvedimenti definitivi che deve emanare entro 30 giorni dalla data di efficacia dell'ordinanza.~~

~~L'ordinanza di sospensione e dei provvedimenti definitivi vengono notificati, a cura del sindaco, per mezzo di messo comunale od ufficiosamente, al proprietario ed all'eventuale avente diritto, al testatario della concessione ed autorizzazione, al progettista, all'assuntore ed al direttore dei lavori.~~

~~Qualora si verifichi l'inosservanza dell'ordine di sospensione, il Sindaco può disporre l'apposizione di sigilli agli accessi ai luoghi di svolgimento delle attività abusive. Di tale operazione viene redatto apposito verbale da notificare ai soggetti di cui al 2° comma del presente articolo.~~

~~I sigilli sono sottoposti a verifiche e le spese per le misure cautelari e per la custodia sono addebitate al titolare della concessione edilizia e riscosse a norma del R.D. 14/4/1910, n.639.~~

~~Nei 30 giorni successivi alla notifica della ordinanza di sospensione, qualora l'opera o l'attività risulti non munita di regolare concessione o autorizzazione, ovvero risultanti non consentita dai regolamenti e prescrizioni e non conforme a leggi, decreti e prescrizioni e strumenti urbanistici, anche se non fornita di concessione o autorizzazione, il Sindaco emette i provvedimenti definitivi di cui agli art.22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 della presente legge, sentiti il dirigente dell'Ufficio Urbanistico Comunale e le Commissioni Urbanistica e/o Edilizia Comunale.~~

~~Decorso il termine di cui al 1° comma, l'ordinanza di sospensione cessa di avere efficacia, ove non siano notificati i provvedimenti definitivi.~~

~~Il Sindaco deve comunicare i provvedimenti definitivi anche alla Intendenza di Finanza, agli enti erogatori di servizi pubblici ed all'Assessore Regionale alla Urbanistica, per i relativi provvedimenti di competenza.~~

Sanzioni amministrative per irregolare pagamento
del contributo di concessione

Il mancato versamento del contributo per la concessione, di cui all'art. 38 L.R. n. 10 del 1978, nei termini stabiliti dai provvedimenti comunali, comporta:

- a) la corresponsione degli interessi legali di mora, se il versamento avviene nei due termini successivi 30 giorni;
- b) la corresponsione di un capitale pari al doppio degli interessi legali, qualora il versamento avvenga negli ultimi 30 giorni;
- c) l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di cui alla precedente lettera b).

Sanzioni amministrative per opere eseguite in parziale
difformità dalla concessione o autorizzazione

Il Sindaco ordina la demolizione, a spese del titolare della concessione o autorizzazione, delle opere realizzate in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione, fissandone il termine.

Nel caso in cui le opere difformi non possono essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco applica una sanzione pari al 10% del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione, secondo la valutazione del Ufficio Tecnico Erariale.

Non si procede alla demolizione, ovvero alla applicazione della sanzione di cui al comma precedente, nel caso di realizzazione di varianti, purché esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino l'involuppo planoaltimetrico, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione o autorizzazione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso.

Il versamento della sanzione di cui al 2° comma e delle spese di cui alla presente legge deve essere effettuato prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso, con salvezza della rateizzazione disposta con specifica delibera del Consiglio comunale.

Art. 26

Sanzioni amministrative per opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione

Il Sindaco dispone con ordinanza motivata la demolizione, a cura e spese del proprietario, delle opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione, fissandone il termine. In mancanza, le predette opere sono gratuitamente acquisite, in tutto o in parte, a seconda della strettezza delle parti o della necessità per il loro uso, al patrimonio indisponibile del Comune. L'acquisizione si effettua con ordinanza motivata del Sindaco.

L'ordinanza è vidimata dal pretore, a richiesta del Sindaco, nella cui giurisdizione si trova il comune interessato, o costituisce titolo per la trascrizione nei registri immobiliari e per la immissione in possesso.

Qualora l'opera, eseguita in totale difformità o in assenza della concessione, contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali ovvero non possa essere utilizzata per fini pubblici, viene demolita a spese del suo costruttore.

Art. 27

Annullamento di concessione o di autorizzazione

In caso di annullamento della concessione, qualora non sia possibile la rimozione dei vizi delle procedure amministrative o la riduzione in pristino, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. La valutazione dell'ufficio tecnico è notificata alla parte dal Comune e diviene definitiva decorso il termine di impugnazione.

Il versamento della sanzione, di cui al comma precedente e delle spese di cui al presente comma, deve essere effettuato prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso, con salvezza della rateizzazione disposta con specifica delibera del Consiglio comunale.

Le disposizioni di cui al precedente 1° comma si applicano anche nel caso di annullamento di autorizzazione di opere eseguite senza regolare autorizzazione.

Art. 28

Sanzioni amministrative per opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali in totale difformità o in assenza di concessione o autorizzazione.

Le opere eseguite da terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa su suoli di proprietà dello Stato e/o di enti territoriali, sono gratuitamente acquisite, rispettivamente al demanio dello Stato e al patrimonio indispensabile della stessa, salvo il potere di ordinarne la demolizione, da effettuarsi a cura e spese del costruttore entro 90 giorni, qualora l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici ed ambientali. In caso di mancata esecuzione dell'ordine, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del R.D. 14 aprile 1910, n.639.

Qualora le opere siano solo parzialmente difformi dalla concessione, si applica il disposto dell'art.25, comma secondo, della presente legge. La sanzione ivi prevista è comminata dallo Stato o dagli altri enti territoriali interessati.

Art. 29

Altre sanzioni amministrative

Salvo quant'altro disposto da leggi statali e regionali, le violazioni delle prescrizioni e dei divieti della presente legge comportano le seguenti sanzioni amministrative:

a) per l'apertura di strade e/o modificazione dello stato dei luoghi senza concessione, il pagamento da L.1.000.000 a L. 50.000.000;

b) per la mancata richiesta di autorizzazione alla abitabilità o usabilità della costruzione, di cui all'art. 34 della l.r. n°56/80 - entro 90 giorni dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori - per l'uso della costruzione anteriormente al rilascio della relativa autorizzazione, il pagamento da lire 100.000 a lire 10.000.000;

c) per il mutamento della destinazione d'uso eseguito in violazione alle disposizioni di leggi e/o di regolamenti vigenti, - da lire 100.000 a lire 5.000.000;

d) per la rimozione dei sigilli di cui all'art.23, il pagamento da lire 1.000.000 a lire 10.000.000;

e) per il mancato rispetto della ordinanza di sospensione dei lavori di cui all'art.23, il pagamento da L.1.000.000 a lire 50.000.000.

Art. 30

Disposizioni sulle sanzioni amministrative

Le sanzioni amministrative sono comminabili in caso di gratuita acquisizione dell'immobile al patrimonio indisponibile del Comune.

La sanzione amministrativa è comminata dal Sindaco, entro i limiti previsti dalla presente legge ed in ragione dell'entità dimensionale dell'immobile oggetto dell'intervento.

La riscossione della somma prevista nell'ingiunzione di pagamento avviene a norma del R.D. 14/4/1910 n.639.

Le somme introitate a titolo di sanzione amministrativa sono destinate al fondo di cui all'art.12 della legge 28/I/77 n.10.

TITOLO II

Disciplina Urbanistica

CAPO UNICO

Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri.

Art. 31

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'articolo delle N.T.A., riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Art. 32

Definizioni degli indici e dei parametri

1) Altezza. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti (9), ad eccezione dei soli volucri tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura, (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna, o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

2) Numero dei piani. Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art.43.

3) 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.

4) Distacco dai confini. E' la distanza tra un'azione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

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

5) Accessori. Dove sono 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.

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

7) Spazi interni agli edifici. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una altezza superiore a $3/4$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio scoperto nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza delle pareti circostanti, con un minimo assoluto di m. 20,00.

b) Patio. Si intende per patio lo spazio interno ad un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 3,00 e con pareti circostanti di altezza non superiore a m. 10,00.

c) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 3,00 o la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che lo circondano.

d) Chionstrina. Si intende per chionstrina uno spazio in cui la superficie minima superiore a $1/5$ 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.

e) Indici 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.

TITOLO III

Disciplina della fabbricazione

CAPO I

Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

Art. 33

Campionature

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

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

Art. 34

Aspetto e manutenzione degli edifici

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

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

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

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

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

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

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

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge vigenti (11).

Art. 35

Aggetti e sporgenze

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino alla altezza di m. 2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
- b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a 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 detto strada abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00, o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita da 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. 4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza

superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi totalmente chiusi (box-windows), 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 vinca limiti la superficie dei balconi, l'eventuale superficie eccedente il limite suddetto si conteggia come superficie coperta.

Art. 36

Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata in tutto il territorio a concessione 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 inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuocia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetico, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di edifici di 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 richiedono la temporanea rimozione di coperte, vetrine od altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in situ, con le modifiche rese necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

Che 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 essere installate più antenne radio o televisive, il sindaco ha la facoltà di prescrivere un'unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti (12).

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 appettanti allo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 sul marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 sul suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza, a giudizio del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutte quanto costituisce o completa la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidee, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera ornamentale o che abbia forma o interesse storico

non potrà essere smontato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti (4), dell'Ufficio di competenza ai monumenti. Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuate tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

Norme igieniche

Art. 37

Spazi interni agli edifici

Nei locali interni definiti dall'articolo 36, i "cortili" e "patio" possono affacciarsi su qualunque destinazione; nell'ampio cortile vi costruzioni ad un piano per attrezzature degli edifici.

Nei locali interni definiti dall'articolo 36, i "cortili" possono affacciarsi su locali, depositi, locali igienici e cucine, bagni, gabinetti per abitazione, ufficio, negozi, ricevitori, cure.

Nei locali interni definiti nei cortili costruzioni perenni, sono consentite 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 incongrua il nulla osta dell'autorità sanitaria del vicario del fuoco. Non sono consentiti muri di cinta del cortile, se non completamente liscio e con l'altezza del solo piano terreno.

Nei locali interni definiti dall'articolo 36, i "cortili" possono affacciarsi soltanto su locali orizzontali e locali igienici. Nelle cucine non vi possono essere né sporcizie, né rifiuti. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.



Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse anche le
classazioni a giardino; tutte le superfici do-
vranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in o-
gni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pen-
denze e forni sifonati.

Art. 38

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

Art. 39

Convogliamento acqua lurida

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od im-
pianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione,
o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio,
debbono essere proposti sistemi di convogliamento con to-
tale o parziale depurazione delle acque luride, ove la
fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami con-
ducendoli a cause di insufficiente sezione oppure di dif-
ficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di con-
vogliamento e depurazione costituiti da elementi prefab-
bricati, previo parere dell'ufficiale sanitario. Non sono
ammisibili i sistemi di convogliamento e depurazione di
fognatura artificiale, costruiti in loco.

Art. 40

Scale

ogni rampa deve avere una larghezza utile
non inferiore ad un metro per ogni 100 mt. di suo sviluppo
lordo servito, con un minimo di 100 cm. per le scale che
servono più di una unità immobiliare, salvo che norme spe-



edifici, tiene le sue dimensioni non superiori.

L'abitacolo 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 ariate con dispositivi meccanici.

Art. 41

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

Il nulla osta dei vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art. 21 del presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di tipo artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, attempare alle leggi e regolamenti vigenti (2).

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10m. da qualsiasi finestra o 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 artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore riconosciute dall'ufficio sanitario, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza (2).

Art. 42

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 ai servizi di pulizia o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti (1). 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'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio dell'aria.

I locali ai piani interrati devono essere dotati di intercapedini e di altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni attraverso le strutture perimetrali.

Art. 43

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte (1) per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme ai cui art. 33. I locali ai piani seminterrati devono essere dotati d'intercapedini e di altri accorgimenti atti ad evitare infiltrazioni attraverso le strutture perimetrali.

Art. 44

Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, o se privi di sottostante piano seminterrato, debbono es-

essere rialzati almeno di cm 50 dal livello della area circostante 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 3,00.

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. 45

Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2,80 e l'altezza minima non inferiore a m 2,30, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, però, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario.

Art. 46

Norme comuni a tutti i piani abitabili

In tutti i piani abitabili la superficie vetrata deve essere non inferiore a 1/6 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 a 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. Inoltre, 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. 47

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 (14) per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mq 1,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'ufficiale sanitario o dai vigili del fuoco.

Art. 48

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 igienico.

co eretto secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti (15), le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

Norme relative alle aree scoperte

Art. 49

Mantenimento 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. 50

Depositi su aree scoperte

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

In casi 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. 51

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 (16) - con particolare riferimento alle norme antisismiche - nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

Art. 52

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 (16).

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina alla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà imporre 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 ed acquisizione.

CAPO V

Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

Art. 53

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del sindaco, il quale può accordarla, sentita la Commissione edilizia o 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 della proprietà confinanti e l'esigenza della viabilità.

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

È 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 forne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito 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 i chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

"Vengono le disposizioni dell'art. 53 della legge-
23/3/02 n. 92 (C. 1000)"



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. 54

Rinvenimenti e scoperte

Perme restando le prescrizioni delle vigenti leggi (4) sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperta di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'ausiliario dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

Art. 55

Uso di scarichi o di acque pubbliche

I luoghi per gli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito l'ufficio sanitario, e di essi è data indicazione nello concessione di cui all'art. 52.

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

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

CAPITOLO VI

Garanzia della pubblica incolumità

Art. 56

Recinzione, recinzione ed illuminazione
della zona dei lavori

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

- 1) nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'assistente;
- 5) una sezione schematica dell'edificio indicante il numero dei piani in piano in progetto.

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

Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, costantemente accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o estensucci 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 pitture, di lavori di restauro esterne, ripulire i tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto b), tutti i viadotti dovranno essere disposti nella via sottostante o edificante idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertono i pedonanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a 2,50 dal

...collo situato nel punto più basso dell'apertura del...
...lo stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da...
...trarre dietro riparo per lo spazio sottostante.

Art. 57

Ponti e scale di servizio

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le in-
cassellature 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.

È vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo so-
pra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione co-
mune.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insu-
fficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, sentito il
tecnico comunale, il sindaco potrà ordinare l'immedio
smontaggio del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pe-
ricolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dal-
le responsabilità penali degli aventi causa.

Art. 58

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

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di
servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materia-
le di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà es-
sere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante
opportuna barriera.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assi-
curare il costante mantenimento della nettezza nella pub-
blica 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 occupa-
zione lungo le strade interne dell'abitato, salvo spe-

...della autorizzazione del sindaco e...
...il pubblico transito.
...della si verifichi intralci...
...provvedere all'immediata rimozione del
...materiale dalla parte di strada pubblica su cui avviene
...il deposito.

Art. 59

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

Art. 60

Rimozione delle recinzioni

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

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

In caso di inadempienza il sindaco potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a tutte spese del proprietario e applicare le sanzioni previste dalle norme vigenti (1).

TITOLO IV

Disposizioni transitorie

Art. 61

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

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

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

Art. 62

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 e in quanto applicabili.

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

Dalla data di adozione del P.R.G. e fino alla data di entrata in vigore del piano, il Sindaco è tenuto a sospendere ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia in contrasto con le previsioni e prescrizioni di piano regolatore.

A richiesta del Sindaco e nel periodo suddetto, la Giunta regionale, con provvedimento motivato, da notificare all'interessato a norma del codice di procedura civile o tramite messo comunale, può ordinare la sospensione dei lavori, per i quali la concessione edilizia sia stata rilasciata prima dell'adozione degli strumenti urbanistici e che siano tali da comprometterne o renderne più onerosa l'attuazione.

INDICE ANALITICO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 2
Capo I - Norme preliminari	" 2
Art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio	" 2
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge	" 2
Capo II - Commissione edilizia	" 2
Art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia	" 2
Art. 4 - Composizione della Commissione edilizia	" 3
Art. 5 - Funzionamento della Commissione edilizia	" 4
Capo III - Concessione edilizia	" 4
Art. 6 - Opere soggette a concessione edilizia	" 4
Art. 7 - Lavori eseguibili senza concessione	" 5
Art. 8 - Lavori eseguibili d'urgenza	" 6
Art. 9 - Domande di concessione	" 6
Art. 10 - Documentazione a corredo delle domande Progetto e allegati	" 7
Art. 11 - Istruttoria preliminare dei progetti	" 8
Art. 12 - Concessione edilizia	" 9
Art. 13 - Validità della concessione	" 9
Art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione edilizia	" 10
Art. 15 - Deroghe	" 10
Art. 16 - Responsabilità	" 11
Capo IV - Autorizzazioni	" 11
Art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione	" 11
Capo V - Esecuzione e controllo delle opere	" 12
Art. 19 - Inizio dei lavori	" 12
Art. 20 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni	" 12
Art. 21 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità	" 13

Capo VI - Vigilanza e Sanzioni	pag	13
Art.22 - Vigilanza sulle attività edilizie e sulle modificazioni di destinazione	"	13
Art.23 - Procedure repressive di attività irregolari	"	14
Art.24 - Sanzioni amministrative per irregolare pagamento del contributo di concessione	"	15
Art.25 - Sanzioni amministrative per opere eseguite in parziale difformità dalla concessione o autorizzazione	"	15
Art.26 - Sanzioni amministrative per opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione	"	16
Art.27 - Annullamento di concessione o di autorizzazione	"	16
Art.28 - Sanzioni amministrative per opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di Enti territoriali in totale difformità o in assenza di concessione o autorizzazione	"	17
Art.29 - Altre sanzioni amministrative	"	17
Art.30 - Disposizioni generali sulle sanzioni amministrative	"	18

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA pag 18

Capo unico - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri	"	18
Art.31 - Indici e parametri	"	18
Art.32 - Definizioni degli indici e dei parametri	"	19

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE pag 21

Capo I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano	"	21
Art.33 - Campionature	"	21
Art.34 - Aspetto e manutenzione degli edifici	"	21
Art.35 - Aggetti e sporgenze	"	22
Art.36 - Arredo urbano	"	23

Capo II - Norme igieniche	"	25
Art.37 - Spazi interni agli edifici	"	25
Art.38 - Uso dei distacchi tra fabbricati	"	26
Art.39 - Convogliamento acque luride	"	26
Art.40 - Scale	"	26
Art.41 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie	"	27

Art.42 - Piani interrati	"	27
Art.43 - Piani seminterrati	"	28
Art.44 - Piani terreni	"	28
Art.45 - Piani sottotetto	"	29
Art.46 - Norme comuni a tutti i piani abitabili	"	29
Art.47 - Fabbricati in zona rurale	"	30
Art.48 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti	"	30
Capo III - Norme alle aree scoperte	"	31
Art.49 - Manutenzione delle aree	"	31
Art.50 - Depositi su aree scoperte	"	31
Capo IV - Norme di buona costruzione	"	32
Art.51 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni	"	32
Art.52 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti	"	32
Capo V - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici	"	33
Art.53 - Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico	"	33
Art.54 - Rinvenimenti e scoperte	"	34
Art.55 - Uso di scarichi o di acque pubbliche	"	34
Capo VI - Garanzia della pubblica incolumità	"	35
Art.56 - Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori	"	35
Art.57 - Ponti e scale di servizio	"	36
Art.58 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti ai cantieri	"	36
Art.59 - Responsabilità degli esecutori di opere	"	37
Art.60 - Rimozione delle recinzioni	"	37
TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE		pag 38
Art.61 - Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti	"	38
Art.62 - Disposizioni transitorie	"	38

