



COMUNE DI VALLELUNGA PRATAMENO

Provincia Regionale di Caltanissetta

PIANO REGOLATORE GENERALE

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE
APPROVATO CON D.A. 153/DRU



COMUNE DI VALLELUNGA
(Provincia di Caltanissetta)

REGOLAMENTO EDILIZIO

Si attesta che la presente copia è conforme all'originale

IL CAPO AREA P.O. N.3



REGIONE SICILIANA

Assessorato del Territorio e dell'Ambiente

IL PRESENTE DOCUMENTO COSTITUISCE ALLEGATO

AL D.D.G. N. 815

DEL 26/09/07
IL DIRIGENTE DELL'U.S.

Il Progettista

Ufficio Tecnico Comunale

Arch. Antonio Francesco Izzo



COMUNE DI VALLELUNGA
(Provincia di Caltanissetta)

Allegato alla delibera di adozione del Consiglio Comunale

N. 25 del 29/09/2006 Vallelunga Pratameno

Il Presidente del
Consiglio Comunale

Il Consigliere Anziano

Il Segretario Comunale

VALLELUNGA PRATAMENO LI.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - Norme preliminari

ART 1
Contenuto del regolamento edilizio

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

ART 2
Richiamo e disposizioni generali di legge

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

CAPO II - Commissione edilizia

ART 3
Attribuzioni della commissione edilizia

La commissione edilizia ha potere al sindaco

- a) - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale,
- b) - sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all' art 6,
- c) - sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione di cui all'art 17,
- d) - in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza,
- e) - su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori,
- f) - su eventuali direttive da prendere dopo l'ordinanza di sospensione, al fine di ordinarne, previa diffida, la demolizione a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali.

ART 4
Composizione della Commissione Edilizia

La commissione edilizia è composta:

- a) - dal sindaco o da un assessore delegato, che la presiede,
- b) - dall'Ufficiale sanitario,
- c) - dal tecnico comunale,
- d) - da due rappresentanti dei lavoratori edili eletti dal C.C. uno per la maggioranza e uno per la minoranza,
- e) - da un agronomo e in mancanza da un perito agrario eletto dal C.C.
- f) - da un ingegnere e un architetto designati dal C.C.
- g) - da un geometra, residente nel comune, designato dal C.C.
- h) - da un geologo

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

Per gli affari di speciale importanza, il sindaco può invitare ad assistere alle adunanze, con

voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati

ART. 5 Funzionamento della commissione edilizia

La commissione edilizia si riunisce su convocazione del sindaco

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

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti

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

I componenti della commissione edilizia, non potranno presenziare all'esame e 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 da un visto di un commissario delegato dal presidente

In caso di parità di voti prevale quello del presidente

CAPO III - Autorizzazione e concessione

ART. 6 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione tutte quelle opere indicate nell'art. 5 della L.R. 37/85 e cioè:

- a) - interventi di manutenzione straordinaria;
- b) - opere di restauro conservativo;
- c) - pertinenze a impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- d) - occupazione di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- e) - demolizioni;
- f) - escavazione di pozzi e relative strutture;
- g) - recinzione, fatta eccezione di quelle di fondo rustico;
- h) - costruzioni di strade vicinali ed interpoderali;
- i) - scavi e rinterri che non riguardino le coltivazioni di cave e torbiere

ART. 6 bis Opere non soggette ad autorizzazione

Non è richiesta la concessione per i lavori inclusi nell'art. 6 della L.R. 37/85 e cioè

- a) - manutenzione ordinaria;
- b) - recinzione di fondo rustico;
- c) - strade poderali;
- d) - opera di giardinaggio;
- e) - risanamento suoli agricoli;
- f) - serre;
- g) - cisterne;
- h) - opere di smaltimento delle acque piovane;
- i) - opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione

ART. 7

Sono soggette a concessione tutte quelle opere non comprese nei precedenti art 6 e 6 bis e previste dalla L 28 01 1977 n 10 e cioè tutte quelle opere che mutano l'aspetto urbanistico ed edilizio del territorio.

ART 8 Lavori eseguibili d'urgenza

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

ART 9 Domanda di concessione

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

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) - l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) - l'elezione di domicilio nel comune da parte del proprietario;
- c) - l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, il costruttore e l'assistente e denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della licenza. Progettisti e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge e per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della repubblica;
- d) - l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la licenza di costruzione. Per ottenere il rilascio della licenza edilizia bisognerà provvedere a completare la documentazione con il bollettino dell'avvenuto versamento alla cassa previdenza ingegneri ed architetti e con la marca giotto.

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 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) - estratto di mappa catastale e relativo certificato con provenienza e titolo di proprietà;
- c) - planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:500 per le opere eseguiti all'interno dei nuclei abitati esistenti o nelle zone di espansione previste dallo strumento urbanistico vigente: nella scala 1:1000 per le opere da costruire nel restante territorio comunale. Nella planimetria d'insieme, estesa ad una fascia di almeno 40 metri esternamente al lotto, dovrà essere riportata la posizione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli circostanti, le distanze dai confini e lo stato di diritto rispetto alle servitù attive e passive;
- d) - planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:200 con la indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree per il parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, i parcheggi sono consentiti all'interno degli edifici per una superficie massima uguale alla metà di quella obbligatoria limitatamente alle zone omogenee, A) e B), nelle altre zone possono essere previste interamente all'esterno degli edifici;
- e) - i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni verticali quotate, di cui una in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita a punti fissi di linea di livello, per una estensione a monte e a valle di m 20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100 o maggiore

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni, devono essere cioè indicati i

lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'amministrazione, si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonché 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, dello schema dettagliato del rifornimento dell'acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21x31, firmati e datati foglio per foglio dal progettista.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento e restauro di fabbricati, saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere, utilizzando, ove sia il caso, una opportuna documentazione cartografica. Quest'ultima è tassativamente richiesta per le opere riguardanti gli edifici ed i luoghi di interesse artistico e storico.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o relamistici, 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 licenza 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. 11

Istruttoria preliminare dei progetti

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 30 gg. dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (A) - il parere favorevole della competente soprintendenza ai monumenti.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa, comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

ART. 12

Concessione

Il sindaco, sentito il parere della commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato non oltre sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda e da quella di presentazione di documenti aggiuntivi richiesti entro il termine di cui all'art. 11, e motivando l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione condizionata all'osservanza di tutti gli oneri derivanti dall'applicazione della legge 28.01.1977, n. 10 mediante il rilascio della concessione, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati, inoltre, verrà inserita nella concessione una dichiarazione vincolante permanentemente le aree e i locali destinati a parcheggio, di cui al precedente art. 10.

La concessione è subordinata all'adempimento da parte dei richiedenti di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti.

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, nella stessa dovrà essere annotato il parere difforme della commissione edilizia.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

I lavori per i quali è stata conseguita la concessione dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato al corredo della domanda richiesta ed alle eventuali prescrizioni contenute nella licenza.

Nel caso si intendesse portare varianti al progetto di cui sopra, relativamente alla struttura, alla distribuzione e destinazione dei locali e dei prospetti degli edifici, deve essere richiesta apposita

concessione in variante

La richiesta di tale concessione deve essere corredata dal progetto di variante con la relativa relazione tecnica

Si intende variante qualsiasi opera che modifichi la struttura portante degli edifici, che alteri la distribuzione e destinazione di uno dei locali e che ne modifichi l'estetica

ART 13

Validità della concessione

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

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

In caso di trasferimento dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa debbono chiedere la valutazione della intestazione al comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione in sostituzione dell'altra, che verrà dichiarata espressamente revocata

ART 14

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della concessione

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 o sospesi da più di 180 gg.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum il rinnovo della concessione che il sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà concedere anche senza il rinnovo delle documentazione prescritta per il rilascio.

La concessione decade:

- a) - quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data nei termini, la prescritta comunicazione al comune;
- 2) - quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio della costruzione;
- 3) - quando il titolare dell'autorizzazione contravenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o che esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la concessione di variante di cui all'art. 12

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni e non può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o della sua particolare caratteristica tecnico-costruttiva, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione, in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

La concessione è trasferibile ai successivi 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 presente legge e le sanzioni previste dall'art. 15 della stessa

ART 15

Deroghe

L'amministrazione comunale non ha facoltà di derogare alle presenti norme

Eventuali deroghe dovranno essere concesse solo ove si tratti di edifici pubblici o di riconosciuto interesse pubblico secondo le prescrizioni e nei limiti di quanto previsto dalla legge

21 12.1895, n 1357 e 4.7 67, n 765

Le modalità di richiesta di concessione di tale deroghe, dovranno conformarsi a quanto previsto dalle leggi sopra citate. Fermo restando che le deroghe suddette sono consentite previo nulla osta dell'Assessorato regionale sviluppo economico ai sensi dell'art. 71 quater legge urbanistica n. 1750 del 17 8.1942 modificata ed integrata dalla legge n. 765 del 6 8 1967

ART. 16 Responsabilità

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

CAPO IV

ART. 17 Lottizzazioni

LA domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro rappresentanti autorizzati, deve essere presentata al sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio purchè non contrasti col contenuto dell'art. 13 della legge 28 01 1977, n 10

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri o da architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

- a) - estratto autentico di mappa ed eventuali tipo di frazionamento rilasciata in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;
- b) - Planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore ad 1:2000, equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, acquedotti, etc., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;
- c) - mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000, con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;
- d) - planimetria generale dell'intero territorio soggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000, indicante
 - 1) La rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazione stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili
 - 2) Delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;
 - 3) Delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative
 - 4) La posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;
- e) - almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari tra di loro nel rapporto almeno 1:500;
- f) - almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500;
- g) - planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, rete idrica e fognatura) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;
- h) - una relazione generale dettagliata illustrante, per tutto il piano di lottizzazione,
 - 1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;
 - 2) I dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;
 - 3) Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;
 - 4) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con la precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale o dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei

particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazione, sistemazioni esterne e simili, e di quanto altra misura si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

- i) - lo schema della convenzione che dovrà essere stipulato tra il comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti;
- l) - titolo di proprietà

Per le zone di espansione la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio possono essere autorizzate dal sindaco previo nulla osta dell'Assessorato Regionale Territorio ed ambiente a ciò nelle more dell'approvazione del P.R.G. da parte dello stesso Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente; lo schema di convenzione della lottizzazione in genere deve comunque prevedere l'assunzione a carico dei proprietari degli oneri previsti nella legge 28 1 1977, n. 10

CAPO V

ART 18

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti e ai capisaldi altimetrici che, entro quindici giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati da un tecnico di fiducia del comune 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

Per l'edificazione di un fabbricato, l'inizio dei lavori delle strutture dello stesso, è altresì subordinato agli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni di legge.

ART 19

Controllo dell'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 di base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti

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

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

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

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

ART 20

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al comune la denuncia di ultimazione dei lavori, chiedendo la visita del tecnico di fiducia del comune e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio di dichiarazione di abitabilità e di agibilità

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

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie particolarmente di quelle

contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, il sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità, che avrà efficacia dopo sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori

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

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - Criteri per la determinazione degli indici e dei parametri

ART 21

Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art. 23, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART 22

Definizione degli indici e dei parametri

1) - **INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume definito al n. 8, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esse definiti

2) - **ATTREZZATURE.** Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico nell'ambito degli insediamenti unitari da eseguire.

3) - **DESTINAZIONE D'USO.** Per ogni zona sono stabiliti, dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

4) - **INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.** E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluso le sedi viarie, anche se private o da cedere al comune.

5) - **SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.** Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

6) - **INDICE DI COPERTURA.** E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui l'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

7) - **ALTEZZE.** L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico e da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica 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-marciapiede) alla linea di copertura (definita dall'estradosso del solaio, per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, 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 e mistilinee, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare il 20 % ne i 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 e di sistemazione esterna, e, in mancanza, il piano di raccordo tra le due strade e sistemazioni esterne più vicine

Nel caso in cui l'edificio sia ubicato tra due strade a quote diverse, la media tra le altezze suelle strade deve essere non superiore all'altezza massima consentita per la zona; mentre nel caso in cui dal lato a valle non vi sia una pubblica strada è consentita la realizzazione di un solo piano seminterrato, la cui altezza non sarà conteggiata ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita, che sarà invece determinata come media tra l'altezza sul fronte strada e quella misurata sul lato posteriore a partire dall'estradosso del solaio di copertura del piano seminterrato di cui si è detto sopra

- 8) - **VOLUME.** E' quello del manufatto edilizio e dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto. Sono esclusi i volumi tecnici esterni alla copertura degli edifici purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta. Il volume si calcola dal piano di spiccato estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto o alla linea di gronda. Nel caso di copertura a tetto si computa come volume fino alla linea di gronda. Nel caso di terreni in pendio, il volume fuori terra da computare è il volume che si ottiene considerando come altezza dell'edificio la media delle altezze dell'edificio fuori terra
- 9) - **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 dell'art. 34 seguente.
- 10) - **DISTACCO TRA GLI EDIFICI.** E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.
- 11) - **DISTANZA DAI CONFINI.** E' la distanza tra la proiezione del fabbricato, misurato nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto.
- 12) - **ACCESSORI.** Dove sono consentiti, saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.
- 13) - **LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.** E' la più lunga delle protezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.
- 14) - **SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.** Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi
- a) **AMPIO-CORTILE.** Si intende uno spazio interno nel quale in normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m 25
- b) **PATIO.** Si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minimi non inferiore a m 6 e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4.
- c) **CORTILE.** Si intende uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m 8 e la superficie del pavimento superiore ad un quinto di quella delle pareti che la circondano.
- d) **CHIOSTRINA.** Si intende uno spazio interno di superficie minima ad un'ottavo 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
- 15) - **CARATTERISTICHE DEI MURI DI RECINZIONE.** Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al traffico devono essere recintate con muro e cancellata, il muro non deve superare l'altezza di m 1.00

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - Aspetto dei fabbricati ed arredo urbano

ART. 23 Campionatura

E' facoltà della commissione edilizia di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza oppure di interesse ambientale e 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 all'autorità di controllo la verifica della corrispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione.

ART. 24 Aspetto e manutenzione degli edifici

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

Nelle nuove costruzioni o nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzati con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione della stessa nel tempo. Nelle parti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico per acque nere e bianche, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

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

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

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

Quando le fronti del 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 tre mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 25 **Aggetti e sporgenze (modificato)**

- Negli edifici o nei muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, sono vietati:
- a) - aggetti o sporgenze superiori a cm 5 fino all'altezza di m 2.20 dal piano di 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 3.50 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, o di m 4.50, se la strada ne è priva.
- I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m 3.00.
L'aggetto, se consentito, non dovrà superare il 10 % della larghezza stradale o dei distacchi fra i fabbricati.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m 2.80 dal piano di marciapiede misurato dalla sistemazione del marciapiede all'intradosso del medesimo.

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

I balconi totalmente chiusi (bowindows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi nelle costruzioni arretrate dal profilo 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 un terzo della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Ogni tipo di sporgenza aperta o chiusa è sempre subordinata all'approvazione della commissione edilizia nel rispetto delle caratteristiche del centro urbano.

ART. 26 Arredo urbano

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, ambienti 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 dei colori da impiegare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

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

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

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

Ove non ottemperino il sindaco può ordinare la rimozione di ufficio a loro spese.

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e delle 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 a 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 la parete all'uopo destinato.

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situate ad altezze inferiori a m 2 20 dal marciapiede.

Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al di sotto di m 2 20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

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

sovrintendenza ai monumenti

Nel caso di demolizione e ricostruzione 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 conservate in raccolte aperte al pubblico o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica

CAPO II - Norme igieniche

ART. 27

Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti all'art. 23/14 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualsiasi destinazione.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/14 come "cortile" possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici, cucine ed ambienti per abitazione, con esclusione di ambienti per ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.

Nel "grande cortile", nel "patio" e nel "cortile" non sono consentite costruzioni alcune, solo nel "cortile", la possibilità della totale copertura al livello del solaio sul piano terra o leggermente più basso, purchè siano rispettati i limiti di densità fondiaria, i volumi prescritti e a condizione che gli eventuali servizi igienici sottostanti vengano aerati ed illuminati con lucernari. Eventuali rampe o parcheggio coperto deve essere autorizzato dall'ufficiale sanitario e dai vigili del fuoco.

Non sono consentiti muri di recinzione nel cortile più alti del piano terra.

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/14 come "chiostrine" possono affacciarsi solo disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici e cucine. Non vi possono essere sporgenze alcune. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili in modo da consentire la regolare pulizia.

Le chiostrine sono ammesse regolarmente pavimentate e deve essere assicurato un regolare smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 28

Uso dei distacchi tra fabbricati

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

ART. 29

Smaltimento delle acque pluviali e dei rifiuti

Le acque pluviali verso le vie, piazze su altri luoghi di uso pubblico devono essere condotte fino al suolo per mezzo di tubi con sfogo in appositi cunicoli, in modo da evitare lo spandimento sul suolo pubblico.

Nei canali di gronda e nei tubi pluviali è vietato immettere acque luride di lavatura domestica proveniente da cessi, acquai, bagni, ecc.

Accadendo rotture verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi un ingombro o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà entro ventiquattro ore, apportare un provvisorio riparo. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi con la maggiore possibile sollecitudine.

Nelle zone ove esiste la fognatura delle acque nere e bianche, è fatto obbligo ai proprietari sia delle nuove costruzioni che di quelle esistenti di allacciarsi per lo smaltimento delle acque di rifiuto previa interposizione di pozzetti di ispezione, di chiarificazione di fosse biologiche e di altri sistemi di depurazione ammessi dalle autorità sanitarie.

Per le località sprovviste di fognature, compresa la zona rurale, è obbligatorio la costruzione di fosse stagne di depurazione biologica (dette anche fosse settiche di chiarificazione), a più comparti.

Laddove la natura e l'estensione del terreno lo consente, può essere autorizzato l'incanalamento delle acque emesse dalla camera anerobica, in drenaggi artificiali e naturali, sempre che sia evitato ogni inquinamento della falda idrica. Nel caso di acque contenenti detersivi chimici

occorrerà provvedere alla loro separazione e neutralizzazione.

I condotti di scarico delle acque luride dovranno avere diametro adeguato alle portate, ma comunque mai inferiore a cm 10 nelle discese e cm 12 nei collettori; la pendenza non dovrà mai essere inferiore all'1 %.

I pozzi neri, le fosse biologiche, i bacini, ecc. dovranno essere collegati all'esterno degli edifici. Le loro pareti dovranno essere indipendenti dai muri dell'edificio e distare da questi almeno m 2 00. Inoltre essi dovranno distare almeno m 50 da pozzi, cisterne ed altri serbatoi e condotti di acqua potabile, salvo la facoltà del sindaco di concedere minore distanza in casi eccezionali, ove sia assolutamente impossibile osservare quella suddetta, ottemperando alle prescrizioni che, di volta in volta, verranno fissate dall'ufficiale sanitario.

ART 30

Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a un metro per ogni 300 00 mq di superficie lorda servita, con un minimo di cm 100 00 per le scale che servano più di una unità immobiliare, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

ART 31

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

Il nulla osta dei vigili del fuoco è necessario per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità di cui all'art. 20 del presente regolamento, ogni qualvolta si renda necessario per il rispetto delle vigenti leggi in materie di prevenzione incendi.

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas o stufe, cucine, focolai, e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate almeno un metro al di sopra del tetto o terrazzo; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di 10 00 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature e tamponature, se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazioni.

I camini degli impianti artigianali e industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'ufficiale sanitario idoneo ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai vigili del fuoco per quanto di competenza.

ART 32

Piani interrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzate totalmente al di sotto delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione, uffici, o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimesse, ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle 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 d'aria.

ART 33

Piani seminterrati

I piani risultanti, a sistemazione realizzate 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 ad un metro rispetto alla quota più alta della sistemazione esterna, e l'altezza utile interna sia almeno di m 3 00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'art. 33.

ART. 34 (modificato)
Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici, debbono avere altezza interna utile non inferiore a m 2.80.

I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi luoghi di riunioni di uso pubblico, debbono avere altezza utile netta non inferiore a m 2.80 salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni, adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di m 2.30.

ART 35
Piani sottotetto

I piani sottotetto possono essere ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile è di m 2 50 e l'altezza minima non inferiore a m 1 50 e se l'isolamento della copertura 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 perciò condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'ufficiale sanitario

ART. 36
Norme comune a tutti i piani abitabili

I piani al di sopra del terreno debbono avere un'altezza utile di almeno m 2 70 se destinati ad abitazione, riducibili a m 2 40 se destinati ad uffici laboratori, corridoi, disimpegno in genere, bagni gabinetti e ripostigli.

Ogni alloggio accettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

La superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento e con un minimo di mq 0 80

E' comunque da assicurare in ogni caso l'aspirazione dei fumi vapori ed esalazione nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc) prima che si diffondano

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

La stanza da bagno deve essere provvista di aperture all'esterno per il ricambio dell'aria e dotata di impianto di aspirazione necessaria

Nelle stanze da bagno sprovviste di aperture all'esterno è proibito l'installazione di apparecchi a fiamma libera

Per ogni alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo

Soltanto negli edifici destinati ad abitazioni collettive, 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

ART 37
Fabbricati in zone rurali

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti, per quanto si riferisce agli accessori, quali ricovero per gli animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche o 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 gli animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano poste a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti.

Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori o dalle porte e finestre dei locali adibiti a stalle o simili e di m 10 00. LA dichiarazione di abitabilità e di agibilità può essere subordinata alla esecuzione di eventuali migliorie igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco

Per la costruzione di case per i lavoratori agricoli dipendenti sono applicabili le norme di cui al D M. 7 novembre 1968 (G U. n. 297 del 22.11.1968)

ART. 38

Migliorie igieniche dei 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 locale igienico aerato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungono a suo giudizio un limite igienico accettabile.

CAPO III^o - Norme relative alle aree scoperte

ART. 39

Manutenzione delle aree

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dello struemnto urbanistico e non ancora utilizzato; e quelle di pertinenza degli edifici esistenti debbono essere mantenute in condizioni tale 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 della esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 40

Depositi su aree scoperte

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

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

CAPO IV^o - Norme di buona costruzione

ART. 41

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni

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

ART. 42

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il sindaco, previo accertamento tecnico, potrà ingiungere la pronta riparazione o demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un

tecnico preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto la comminatoria dell'esecuzione di ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti

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

CAPO V° - Uso di suolo, spazio e servizi pubblici

ART. 43

Occupazione temporanea e permanente di spazio o suolo e sottosuolo pubblico

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

Il sindaco, sentita la commissione edilizia, potrà anche consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico

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

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche e aperte al libero transito per piantare pali, immettere e restaurare fogne condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione da parte del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinata 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 la occupazione del suolo e del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto e con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà rispettare le norme dettate al titolo I, capo III

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

ART. 44

Rinvenimenti e scoperte

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia delle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico e archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere

La disposizione di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che il sindaco ritenesse opportuni disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa della definitive determinazioni delle competenti Autorità

ART. 45

Uso di scarichi e di acque pubbliche

Le materie terrose e gli altri materiali provenienti da gli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, debbono essere trasportati in giornata negli appositi luoghi di scarico

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati in modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

E' 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 derivare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi

CAPO VI^o - Garanzia della pubblica incolumità

Art 46

Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione della zona di lavoro

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, l'amministratore pubblica interessata ai lavori,
- 2) - Nome e cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori,
- 3) - Oggetto dei lavori;
- 4) - Denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori e indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta,
- 5) - Estremi della domanda

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per l'altezza indicata nella licenza e dotato di razionale latrina provvisoria. Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale ed avere porte apribili verso l'interno munito di serrature e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori

Il sindaco potrà consentire l'esecuzione dall'obbligo della recinzione quando:

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

Salvo nel caso di cui al punto b), tuttavia dovranno essere disposte nella via sottostante e adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a m 2.50 dal suolo, misurata nel punto più basso dall'armatura del ponte stesso il quale dovrà essere costruito in modo da costruire sicuro riparo per lo spazio sottostante

ART 47

Ponti e scale di servizio

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

Le funi della macchina adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela della posa di assi a sbalzo, il sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi cause

ART 48

Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti cantieri

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere

Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature

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

Il trasporto dei materiali utili e di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito e

accatastamento lungo le strade in modo da evitare ogni deposito e accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciali autorizzazioni del sindaco e qualora non intralci il pubblico transito. Qualora di verificarsi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Art. 49

Responsabilità degli esecutori di opere

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

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

ART. 50

Rimozione delle recinzioni

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

In ogni caso, trascorso un mese dalla data di ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materie, ponti o puntellature.

In ogni caso di inadempienza, il sindaco potrà ordinare la esecuzione a tutte spese del proprietario e salve le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO IV°

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 51

Sanzioni

Per le violazioni delle disposizioni del presente regolamento, salvo le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalla legge vigente in materia di edilizia e di urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione di lavori vietati e per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, l'intimazione del sindaco comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello stato quo ante, restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

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

In ogni caso di inadempienza il sindaco può disporre la decadenza delle autorizzazioni e la sospensione dei servizi prestati dal comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli ordini professionali.

ART. 52

Il sindaco per motivo di pubblico interesse, potrà sentire la commissione edilizia e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti e restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine le norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento della indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico, quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e di finestre aperte all'esterno

ecc. deve essere prescritta ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici e delle e delle parti in questione

ART. 53
Disposizioni transitorie

I lavori di qualsiasi genere non 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 ultimate, entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti, ma dovranno uniformarsi alle norme prescritte in quanto applicabili.

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

INDICE

CAPO I - NORME PRELIMINARI

- Art 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio pag
Art 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge "

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art 3 - Attribuzioni della commissione edilizia "
Art 4 - Composizione della commissione edilizia "
Art 5 - Funzionamento della commissione edilizia "

CAPO III - AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONE

- Art 6 - Opere soggette ad autorizzazione "
Art 6bis- Opere non soggette ad autorizzazione "
Art 7 - Opere soggette a concessione "
Art 8 - Lavori eseguibili d'urgenza "
Art 9 - Domanda di concessione "
Art 10 - Documentazione a corredo della domanda-Progetto e allegati "
Art 11 - Istruttoria preliminare dei progetti "
Art 12 - Concessione "
Art 13 - Validità della concessione "
Art 14 - Durata, decadenza, rinnovo, revoca della concessione "
Art 15 - Deroghe "
Art 16 - Responsabilità "

CAPO IV

- Art 17 - Lottizzazioni

CAPO V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art 18 - Inizio dei lavori
Art 19 - Controllo dell'esecuzione dei lavori e vigilanza delle costruzioni
Art 20 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità e di agibilità

TITOLO II° DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI e DEI PARAMETRI

- Art 21 - Indici e parametri
Art 22 - Definizione degli indici e dei parametri

TITOLO III° DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I - ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

- Art 23 - Campionature
Art 24 - Aspetto e manutenzione degli edifici
Art 25 - Aggetti e sporgenze
Art 26 - Arredo urbano

CAPO II - NORME IGIENICHE

- Art 27 - Spazi interni agli edifici
- Art 28 - Uso dei distacchi tra fabbricati
- Art 29 - Smaltimento delle acque pluviali e dei rifiuti
- Art 30 - Scale
- Art 31 - Forni, focolai, camini, condotte di calore, canne fumarie
- Art 32 - Piani interrati
- Art 33 - Piani seminterrati
- Art 34 - Piani terreni
- Art 35 - Piani sottotetto
- Art 36 - Norme comuni a tutti i piani abitabili
- Art 37 - Fabbricati in zone rurali
- Art 38 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti

CAPO III - NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

- Art 39 - Manutenzione delle opere
- Art 40 - Depositi su aree scoperte

CAPO IV - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art 41 - Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni
- Art 42 - Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti

CAPO V - USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

- Art 43 - Occupazione temporanea e permanente di spazio e sottosuolo pubblico
- Art 44 - Rinvenimenti e scoperte
- Art 45 - Uso di scarichi e di acque pubbliche

CAPO VI - GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

- Art 46 - Segnalazioni, recinzioni ed illuminazione della zona di lavoro
- Art 47 - Ponti e scale di servizio
- Art 48 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Nettezza delle strade adiacenti cantieri
- Art 49 - Responsabilità degli esecutori di opere
- Art 50 - Rimozione delle recinzioni

TITOLO IV² SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art 51 - Sanzioni
- Art 52 - Disposizioni transitorie
- Art 53 - Disposizioni transitorie