



CITTÀ DI MONOPOLI
MEDAGLIA D'ARGENTO AL MERITO CIVILE
RIPARTIZIONE TECNICA

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato dal C.C. il 19.07.1972 con deliberazione n.144

Approvato con D.R. n.534 del 25.02.1974

NOTA GENERALE.

Questa edizione del Regolamento Edilizio è una copia, pazientemente ricopiata con procedimenti informatici dal personale dell'Ufficio Tecnico, dell'edizione originale dattiloscritta; pertanto, potrebbe contenere eventuali errori di digitazione.

Alcuni articoli andrebbero rilette alla luce di nuove norme e leggi nel frattempo intervenute. Sono stati completamente omessi gli articoli da 46 a 66, in quanto palesemente in contrasto con le novazioni legislative e normative introdotte a livello nazionale e regionale.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

NORME PRELIMINARI

art. 1 - Contenuto e limiti del regolamento edilizio

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, 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 gli strumenti urbanistici.

art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge

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

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

art. 3 - Attribuzioni della Commissione edilizia.

La Commissione edilizia dà parere al sindaco;

- a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardanti il territorio comunale;
- b) sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione 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 di quattro membri di diritto e di dieci membri eletti dal Consiglio Comunale.

Sono membri di diritto :

- a) il Sindaco o un Assessore suo delegato che la presiede;
- b) l'Ufficiale Sanitario;
- c) l'Ispettore Onorario ai Monumenti;
- d) un funzionario del Comando Prov.le dei Vigili del Fuoco.

Sono membri elettivi:

- e) un Architetto, un Ingegnere, un Geometra, un Avvocato, un Geologo, residenti ed esercenti la libera professione nel Comune, un Rappresentante della ProLoco o, in mancanza, dell' Ente provinciale per il Turismo, designati fra terne proposte dai rispettivi Ordini professionali o Enti;
- f) due cittadini in rappresentanza uno della maggioranza ed uno della minoranza consiliare,
- g) due cittadini in rappresentanza del Sindacato Lavoratori e degli Imprenditori edili, su terne proposte dai rispettivi organismi sindacali.

Interviene alle sedute della Commissione edilizia il Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale con funzioni di Segretario della stessa o un suo delegato all'uopo designato dal Sindaco.

Non possono essere eletti membri della C.E.C. coloro che hanno rapporto di parentela fra loro o con i membri di diritto, fino al terzo grado.

I commissari di cui alle lettere e)-f) e g) durano in carica per tre anni, non sono rieleggibili nel triennio immediatamente successivo e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo.

Per gli affari di speciale importanza la Commissione può richiedere al Presidente di invitare ad assistere alle adunanze anche altra persona notoriamente esperta nella materia da trattare.

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.

I pareri saranno presi a maggioranza assoluta.

Il presidente designa tempestivamente tra i commissari i relatori dei

singoli progetti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare allo 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 Dirigente l'Ufficio Tecnico Comunale o da un sostituto, all'uopo designato dal Sindaco, per redigere i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal presidente e dai membri della Commissione.

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 dei Commissari.

CAPO III

LICENZA DI COSTRUZIONE

art. 6 - Opere soggette a licenza di costruzione.

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti o in precario, sia pubbliche che private, sono soggette a licenza di costruzione:

- a. costruzione, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale od estetica, demolizione, ricostruzione totale o parziale, interessanti la struttura l'aspetto dei fabbricati;
- 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 o del gas, pubblica



illuminazione, spazi di verde attrezzato);

- e. modifiche, restauri, coloriture; rivestimenti, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, che si affacciano su strade, piazze od aree pubbliche o visibili dall' esterno;
- 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, cappelle ed edicole funerarie, passi carrabili;
- g. collocamento o modifica di tende e tettoie aggettanti sullo spazio pubblico;
- h. imbarcaderi.

art. 7 - Lavori eseguibili senza licenza.

Non è richiesta licenza di costruzione 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, e in genere lavori di manutenzione interni;
- c. spurgo, sostituzione e restauro di doccioni, fogne interne, fognoli, 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, e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dallo esterno.

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 domanda di licenza di cui al precedente articolo 6.

art. 9 - Domande di licenza.

La domanda di licenza 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;
- 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 dalla licenza. Progettista e direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali della Repubblica;
- d. l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona od Ente al quale dovrà essere intestata, la licenza di costruzione.

art. 10 - Documentazione a corredo delle domande. Progetto e allegati.

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

- a. corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b. planimetria quotata della località, in scala non inferiore ad 1:1.000, estesa per un raggio di almeno 40 metri, riportante la precisa ubicazione della opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile, la superficie fondiaria da asservire al fabbricato, la dichiarazione di completa disponibilità dell'area interessata, con esplicita menzione se del caso, di una sua precedente utilizzazione a scopo edificatorio.
- c. planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 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;

- d. prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per un'estensione a monte e a valle di m.20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione; il tutto in scala non inferiore a 1:100.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni 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.

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

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di licenze 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 compiuto entro 20 giorni

dagli uffici comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali - dove e quando richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti - il parere favorevole della competente Soprintendenza 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 licenza stessa.

art. 12 - Licenza di costruzione.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza la esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione, 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 di licenza di costruzione, nella licenza stessa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Copia della licenza di costruzione deve essere inviata alle autorità competenti per territorio e per materia; sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli uffici comunali.

Un progetto respinto potrà essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificano un nuovo esame.

art. 13 - Validità della licenza di costruzione

La licenza di costruzione è sempre concessa 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 licenza di costruzione 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 o gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà in merito.

art. 14 - Durata, decadenza, rinnovo e revoca della licenza di costruzione

La licenza di costruzione 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.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto un tantum il rinnovo della licenza che il Sindaco, sentito il tecnico comunale, potrà, concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La licenza di costruzione decade:

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

Le opere cui si riferisce la licenza debbono comunque essere ultimate entro tre anni dal loro inizio.

art. 15 – Deroghe

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi e previa delibera del Consiglio Comunale, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, può concedere licenze di costruzione in deroga a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di copertura e agli indici volumetrici.

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 legge o di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella licenza di costruzione.

CAPO IV

AUTORIZZAZIONI

art. 17 - Attività soggette ad autorizzazione.

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

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

art. 18 - 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.

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

- a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a tre mesi - con tutte le indicazioni atte all'individuazione della località;*
- b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1.000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc, 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 oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1.000 indicante:*
 - 1. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti o simili ;*
 - 2. la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;*
 - 3. la 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 fra 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, idrica, e fognante) 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 e ai sistemi costruttivi;
 - 3. le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno o alle coperture;
 - 4. le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e 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, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi d'intervento;
 - 5. Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione è rilasciata dal sindaco sentito il parere della C.E.C, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio Comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione d'ufficio.

Per le opere di urbanizzazione primaria, i relativi progetti devono essere redatti di concerto con l' Ufficio Tecnico Comunale e gli uffici competenti preposti alla realizzazione delle opere stesse, ed in conformità di quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

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 capi-saldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell'inizio della costruzione, in apposito verbale che, dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

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

art. 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 licenza, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

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

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

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

art. 21 - Ultimazione dei lavori. Certificazione di agibilità.¹

Il proprietario dovrà presentare, nei modi e termini di legge, al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori e, anche contestualmente, chiedere il rilascio del certificato di agibilità.

Il dirigente della Ripartizione Urbanistica, nei modi e termini di legge, fisserà il giorno e l'ora del sopralluogo di verifica e ne darà comunicazione alla parte.

Il dirigente della Ripartizione Urbanistica, constatata l'osservanza delle norme legislative e delle disposizioni regolamentari vigenti, rilascia il certificato di agibilità.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER. LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

art. 22 - 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. 23 - Definizioni degli indici e dei parametri

1. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE.

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente numero 11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2.3.4.5 ATTREZZATURE.

Le aree per l'istruzione, le attrezzature d' interesse comune, gli spazi pubblici

¹ Articolo così modificato con deliberazione di C.C. n. 11 del 20/2/2006.

attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere, riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

6. DESTINAZIONI D'USO.

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA.

È il rapporto (mc/mq) fra il volume, realizzabile e l'area da edificare.

8. SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO.

Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9. INDICE DI COPERTURA.

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli oggetti costituiti da balconi e da pensiline.

10. ALTEZZE.

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 ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta.

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 piano del 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 di terra e di copertura non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o 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.

Il fronte di un edificio, in angolo fra strade di diversa larghezza, potrà proseguire lungo la via più stretta con l'altezza maggiore, per una lunghezza in nessun caso superiore a metri 5,00 (cinque)

11. VOLUME.

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

Per seminterrati, da adibire a parcheggi, ai fini del calcolo, verrà considerato solo il volume della parte eccedente l'altezza di metri 1,00; tale altezza si intende misurata tra la quota del marciapiede e l'estradosso della copertura del seminterrato.

12. NUMERO DEI PIANI.

Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabile ai sensi del seguente art. 34.

13.14. DISTACCO FRA GLI EDIFICI.

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

15.16. DISTACCO DAI CONFINI.

E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea confine.

17. ACCESSORI.

Dove consentiti saranno ad un solo piano, ed adibiti al servizio dell'edificio principale. La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile.

18. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI.

E' la più lunga dalle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

19. SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI.

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di metri 25,00
- b) P a t i o - Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a metri 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a metri 4.,00.
- c) C o r t i l e - Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è non inferiore a metri 8,00 e la superficie del pavimento non inferiore a 1/5 della somma delle superfici delle pareti che lo circondano.
- d) Chiostrine - Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima non inferiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a metri 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a metri 3,00.

20. INDICE DI PIANTUMAZIONE-

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

Le prescrizioni per gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, l'indice di copertura, le altezze, i distacchi fra gli edifici e dai confini sono quelle riportate nelle norme di attuazione del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

art. 24 – 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 licenza di costruzione.

art. 25 - 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 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 sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, telefoniche ed elettriche 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.

art. 26 - Aggetti e sporgenze.

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

- a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 5 fino all'altezza di 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 dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 8,00 , o a m. 6,00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3,50 dal piano di marciapiede o a m. 4,50 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' oggetto.

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco, e comunque, in nessun caso, dovranno sporgere per una misura superiore a metri 1,30 a partire dal filo esterno del fabbricato a piano terra.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dai filo stradale o dagli spazi pubblici su cui le costruzioni stesse sono prospicienti e comunque, in nessun caso potranno avere proiezione sulla sede viaria, marciapiedi compresi.

art. 27 – 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 licenza 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 nuoccia al decoro dello ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o il diritto di veduta dei vicini.

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

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

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

Agli uffici 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 debbono installarsi più antenne radio o televisive, il Sindaco ha la facoltà di prescrivere un' unica antenna centralizzata.

La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali 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 o con la osservanza delle condizioni che riterrà opportuno, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

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

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

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il sindaco potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi e conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

CAPO II

NORME IGIENICHE

art. 28 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dall' art.23/19, come ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell' ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzatura di pertinenza degli edifici.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale



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

Negli spazi interni definiti dall'art. 23/19 come "chiostrine" possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici. Nelle chiostrine non vi possono essere né sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

art. 29 - Uso dei distacchi tra fabbricati.

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

art. 30 - Convogliamento acque luride.

Non è consentita la costruzione di pozzi neri od impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di licenza di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale sanitario. Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di fattura artigianale, costruiti in loco.

art. 31 - Scale

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza utile non inferiore a metri 1,00 salvo che norme specifiche non richiedano una larghezza maggiore.

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

art. 32 - Forni, focolai, camini, condotti di calore, canne fumarie.

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

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

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, 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 disopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di 10 metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né 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' Ufficiale sanitario idoneo ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del fuoco per quanto di competenza.

art. 33 - Piani interrati.²

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazione o uffici. È consentito l'uso per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant'altro) dei locali interrati e seminterrati, a condizione che essi siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell'aria, approvati dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quello 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.

art. 34 - Piani seminterrati.³

² Articolo così modificato con deliberazione di C.C. n. 86 del 20/12/2006.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al disotto 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 metri 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. Il limite di m. 1,00 di cui al 1° comma viene elevato a m. 1,50 per i locali seminterrati, ricadenti in edifici del Centro Storico o nella Zona Residenziale 2 (zona murattiano) se costruiti antecedentemente al 24.03.1977, che abbiano almeno una parete - di superficie netta non inferiore ad 1/4 di quella di pavimento del locale - totalmente emergente dal contiguo piano di campagna con presenza, o con previsione di realizzazione, di finestre per l'aerazione e illuminazione diretta. Tutti gli ambienti dovranno risultare idonei, per l'attività prevista, sia sotto il profilo igienico-sanitario che con riferimento alla normativa sulla sicurezza degli ambienti di lavoro, che dovrà essere - rispettivamente - attestata dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5. I locali seminterrati e interrati con caratteristiche diverse da quelle precedentemente elencate possono essere utilizzati per attività produttive e terziarie (artigianali, commerciali, industriali, turistiche, ricreative, sportive e quant'altro), a condizione che i locali siano dotati di adeguati impianti di illuminazione, di ventilazione e purificazione dell'aria, approvati dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. - BA/5.

art. 35 - Piani terreni

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, o se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a metri 3,00.

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

Le unità immobiliari, a piano terra e/o piano ammezzato, ricadenti nel centro storico nonché nella zona tipizzata Residenziale 2 (zona murattiana) - allorquando trattasi di edifici realizzati prima della entrata in vigore del P.R.G. (24.03.1977) - possono essere adibite ad uso di attività commerciale,

³ Articolo così modificato con deliberazioni di C.C. n. 89 del 27/12/2004 e n. 86 del 20/12/2006.



artigianale di servizio, pubblici esercizi, uffici, anche se la loro altezza utile è inferiore a quella minima prescritta dai suddetti regolamenti, purché non inferiore a mt. 2,40 per le parti non destinate a servizi e non inferiore a mt. 2,20 per quelli di servizio e disimpegno (vani w.c., ripostigli, corridoi); in ogni caso tutti gli ambienti dovranno risultare idonei, per l'attività prevista, sia sotto il profilo igienico-sanitario che con riferimento alla normativa sulla sicurezza degli ambienti di lavoro, che dovrà essere – rispettivamente – attestata dall'Ufficio Igiene Pubblica e dal Servizio Prevenzione e Sicurezza degli Ambienti di lavoro della A.U.S.L. – BA/5.⁴

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. 36 - Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici, se l'altezza media utile e di metri 2,80 e l'altezza minima non inferiore a metri 2,30, e se lo 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, perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale sanitario.

art. 37 – Norme comuni a tutti i piani abitabili.

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

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

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

⁴ Comma inserito con deliberazione di C.C. n. 89 del 27/12/2004.

art. 38 - Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche 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 della abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m. 10,00. La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale sanitario o dai Vigili del fuoco.

art. 39 - Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dalla approvazione del presente regolamento, debbono essere portate 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 areato secondo le norme di cui ai precedenti articoli. L'Ufficiale sanitario può dichiarare inabitabile ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazione che non raggiungano a suo giudizio un livello igienico accettabile.

CAPO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

art. 40 - Manutenzione delle aree.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quello 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. 41 – Depositi su aree scoperte.

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

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

CAPO IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

art. 42 – Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni.

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

art. 43 – 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 mantengono costantemente i requisiti di stabilità e sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

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

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

acquisizione.

CAPO V

USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

art. 44 – Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo o sottosuolo pubblico.

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

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

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione del sindaco, in cui siano indicate le norme da osservare 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.

Analogha tassa è prescritta per i balconi e gli sporti su suolo pubblico.

Il sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale, con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc., oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però,

rispettare le norme dettate al Titolo I, Capo III.

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

art. 45 – Rinvenimenti o scoperte.

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco e all'ispettore ai Monumenti 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.