

STUDIO DI INGEGNERIA

ING.

GAETANO IANNUZZO

P. di F.

COMUNE DI

S. ANGELO ALL'ESCA (AV)

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

RELAZIONE

NORME DI ATTUAZIONE

▪ **REGOLAMENTO EDILIZIO**

DISEGNI:

PLANIMETRIA TERR. COMUNALE

PLANIMETRIA CAPOLUOGO

ZONIZZAZIONE

TABELLA TIPI EDILIZI

IL PROGETTISTA

(ING. GAETANO IANNUZZO)



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad esse connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765, dalle prescrizioni dei decreti interministeriali n. 1444 del 1/4/1968 e n. 1448 del 2/4/1968, ritenute parte integrante del presente Regolamento, non chè delle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia, in particolare della Legge 28-1-1977 (Norme sui suoli).

R E G O L A M E N T O E D I L I Z I O

Redatto ai sensi della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765, e delle disposizioni interministeriali del 1° e 2° aprile 1968 e successive disposizioni di leggi in materia.

CAP. I

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI

ART. 2

OPERE SOGGETTE AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare, o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizza-

zione del territorio, deve preventivamente munirsi di concess. edilizia con istanza al Sindaco, con le modalità procedurali e tecniche prescritte dal presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concess. edilizia:

- a) opere di urbanizzazione;
- b) nuove costruzioni;
- c) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- d) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati, consolidamento;
- e) modifiche di destinazioni d'uso;
- f) demolizioni totali e parziali di edifici di qualsiasi natura e specie;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) costruzioni, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di:
muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- i) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- l) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- m) abbattimento di alberi in parchi o giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- n) apertura o modifiche di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- o) costruzioni e trasformazioni di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzioni di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno dell'edificio, anche provvisorie, in luoghi aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- p) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporta installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- q) installazioni di condutture elettriche, telefoniche etc.

realizzate anche da parte di privati, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
r) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

ART. 3

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI

I - Non sono soggette a concessione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali Amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e la installazione per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice delle strade;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non interessino parti di edifici preesistenti in vista delle strade o piazze pubbliche, quali demolizione e costruzione di pavimenti interni, coloriture e decorazioni interne, manutenzione interna che non comporta variazioni alla disposizione dei locali, etc., purchè non riguardino edifici tutelati ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinata dal Sindaco, per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui ai precedenti articoli.

2 - Non sono esenti da concessione edilizia:

- a) i lavori richiesti dall'autorità giudiziaria o da urgenti ed improvvise ragioni di sicurezza e di igiene;

- b) opere provvisorie o di costruzioni di tetti o di steccati per cantieri edilizi su aree private;
- c) sondaggio del terreno, esclusa la palificazione.

Tali opere e lavori possono essere iniziati prima del rilascio della concess. edilizia fermo restando l'obbligo della stessa di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

Chi inizia i suddetti lavori ne assume piena responsabilità circa la conformità delle opere alle disposizioni legislative e regolamenti vigenti e dovrà presentare al Sindaco la domanda specificando in essa, tra l'altro, i lavori ai quali si è dato corso o si intende dare immediato corso, con l'esplicita dichiarazione e l'obbligo di uniformarsi alle prescrizioni che venissero impartite con concess. e in caso di diniego della stessa, ridurre in pristino stato.

E' responsabile il proprietario assieme al direttore dei lavori e all'assuntore dei lavori delle opere e lavori eseguiti.

3 - Sono soggette ad autorizzazioni secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- a) le lottizzazioni di terreni a scopo edificatorio;
- b) i cambiamenti di destinazione d'uso di zona e dei tipi edilizi nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- c) i depositi su aree scoperte;
- d) le occupazioni di suolo pubblico.

ART. 4

PROGETTISTI, COSTRUTTORI E DIRETTORI DEI LAVORI

La progettazione e la direzione dei lavori di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia, nello ambito delle rispettive competenze e regolarmente iscritti negli albi professionali.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture

9) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto e, se richiesti, plastici e quanto sia ritenuto necessario per l'esame dell'opera.

Ogni disegno di pianta deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere indicate le strutture portanti, gli spessori dei muri e i lati esterni, le destinazioni d'uso di tutti i locali e al relativa rete di fognatura (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse settiche etc.).

Nel disegno della sezione devono essere riportate le altezze dei singoli piani (da pavimento a pavimento e da pavimento al soffitto) e quelle totali dell'edificio, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi e le parti al di sopra della linea di gronda, se abitabili.

Per gli edifici costituiti da ripetizione di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante tipo delle singole cellule nel rapporto 1:50.

Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Nei progetti di risanamento conservativo o restauro o di trasformazione, è di obbligo il rilievo quotato in scala 1:100 della parte esistente, relativo alle piante, sezioni e prospetti, con documentazione fotografica a completamento dei punti precedenti.

Saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Gli elaborati, di cui uno bollato a norma di legge, devono essere riuniti in un'unica tavola o più tavole numerate, presentati in copie riprodotte e piegate secondo il formato UNI.

Tutte le tavole presentate a corredo del progetto e la relazione illustrativa, devono essere firmate in forma leggibile dal progettista, il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza dell'Albo professionale.

Gli elaborati di cui ai precenti punti 1-2-3-4-5-6-7-8-9, da presentare a corredo della domanda sono specificati nella tabella B allegata, secondo la categoria di opere per cui si chiede la licenza edilizia.

Per le opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie tre copie, per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie cinque copie.

- Prescrizioni da osservare per i progetti:

La domanda di concess. edilizia deve essere accompagnata, a seconda dei casi, oltre che dai documenti indicati nel precedente articolo, da quanto qui di seguito indicato:

- a) nulla-osta del comando provinciale dei VV.FF. allorchè si tratti di progetti di teatri, cinematografi, ed altri luoghi di pubblico ritrovo, stazioni di servizio automobilistico, chioschi per distribuzione carburante etc.
- b) idonei documenti comprovanti le ottenute deroghe, se ammesse, agli obblighi delle osservanze di zone.
- c) nulla-osta dell'Amministrazione competente per le costruzioni da eseguire fuori del centro abitato, lungo i margini rispettivamente delle strade statali e provinciali nelle zone a vincolo.
Analogo nulla-osta occorre per gli allacciamenti ed innesti delle strade private a quelle pubbliche anzidette, delle fogne, acquedotti etc.
- d) dichiarazione dalla quale risulti la struttura dell'opera da eseguire: se non sono previste strutture portanti in cemento armato (telai), il progettista dovrà rilasciare esplicita dichiarazione in tal senso.
- e) nulla-osta del Genio Civile ai sensi della legge 25/II/1962 n. 1684, modificata ed integrata dalla Legge 2-2-1974 n. 64.

ART. 7

PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di **concess. edilizia**, corredata dai documenti di cui all'articolo precedente, deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda, desunto dal registro di iscrizione e la data di ricevimento.

ART. 8

PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

La domanda di **concess. edilizia** viene esaminata seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Qualora sia necessario, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto, previa comunicazione scritta al titolare della domanda; la pratica integrata viene protocollata con un nuovo numero d'ordine e inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.

Scaduto inutilmente tale periodo di tempo, la domanda presentata cessa di avere qualsiasi effetto.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficio Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale, ove esista per l'osservanza

delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche dell'ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanza, ecc.), per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo e per la verifica dell'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concess.

- della Commissione edilizia per il parere di competenza.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni degli organi competenti.

Nessun lavoro, tra quelli per i quali necessita la concess. edilizia, può essere iniziato prima che la stessa sia stata rilasciata e consegnata al richiedente, salvo i casi speciali di cui all'art. 3 punto 2 del presente regolamento.

P R E S C R I Z I O N I E D A T I D I P R O G E T T O

ZONA OMOGENEA ART.....DELLE NORME

SUPERFICIE DEL LOTTO mq.....

DESTINAZIONE D'USO

VANI UTILI

SERVIZI

ACCESSORI(art. 23 delle norme)

CAPO III

ESAME DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA COMMISSIONI E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

ART. 9

SINDACO E COMMISSIONE EDILIZIA

Al Sindaco compete di rilasciare le **concess.** edilizie di cui all'art. 2 del presente Regolamento.

Il Sindaco per il rilascio delle **concess.** deve sentire il parere della Commissione edilizia.

Il Sindaco può dissentire dal parere della Commissione, con provvedimento motivato; nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio della **concess.** in questa dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione.

Il Sindaco, prima di decidere sulla richiesta di **concess.** può anche interpellare Enti Statali, regionali o provinciali competenti in materia urbanistica, edilizia, stradale, paesaggistica, ambientale, etc.

ART. 10

COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE E DURATA

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

1) quali membri di diritto:

- Sindaco o Assessore da lui delegato, in qualità di presidente;
- Assessore all'edilizia o chi esplica tali funzioni;
- Ufficio Sanitario, o suo delegato;
- Comando Provinciale dei VV. FF. e suo delegato;

2) quali membri elettivi:

- due tecnici qualificati, di cui uno almeno architetto o ingegnere civile e l'altro geometra, designati dal Consiglio Comunale;

- tre persone residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali.

Esercita le funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, il Segretario Comunale o impiegato del Comune, all'uopo designato dal Sindaco.

Partecipa alle adunanze, senza diritto a voto, il tecnico comunale, ove esista.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica due anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio, viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituito resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti, senza giustificato motivo, a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Ai commissari è attribuito un gettone di presenza stabilito da apposita delibera consiliare, se il Consiglio Comunale lo riterrà opportuno.

Ai Commissari di nomina consiliare, residenti fuori del territorio del Comune, oltre al gettone di presenza, viene corrisposto il rimborso delle spese di viaggio.

ART. II

ATTRIBUZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - VERBALI DI ADUNANZA

La Commissione Edilizia deve esprimere il proprio parere con

sultivo:

- su tutti i progetti di lavoro per la cui esecuzione è necessaria la concess. edilizia;
- sui piani edilizi ed urbanistici e loro varianti;
- sulle lottizzazioni di aree;
- sull'interpretazione, applicazione ed eventuali proposte di modifica del presente Regolamento;
- sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- su ogni altra questione interessante l'edilizia e l'ornato pubblico;
- su questioni attinenti alle pubbliche affissioni.

I pareri espressi dalla Commissione Edilizia sono obbligatori ma non vincolanti.

Detti pareri dovranno essere sempre menzionati nei provvedimenti adottati e riportati nei processi verbali delle adunanze in apposito registro.

I processi verbali devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto del parere dato e devono essere controfirmati dal Presidente, e dal Segretario.

Il registro contenente i pareri sarà vidimato all'inizio di ogni anno dal Presidente, previa numerazione di esso pagina per pagina.

ART. 12

ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritenga necessario.

La Commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà dei membri, tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei voti; in caso di parità prevale il gruppo che si è espresso secondo il voto del Presidente della Commissione.

Relatore dei progetti è sempre il Tecnico Comunale, ove non esista, il Presidente designa tra i commissari di volta in volta i vari relatori sui singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dall'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

Del parere della Commissione Edilizia il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione Edilizia..." completando con la data e la firma del Presidente e di un Commissario di volta in volta designato.

ART. 13

DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Il rilascio della concess. edilizia è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della concess..

Il rilascio della nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impiego del lottizzante all'e

esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lot
ti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della
concessione.

La concess. , invece, non può essere subordinata alle opere di
urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio del
l'agricoltura, ovvero destinate alla condizione di fondi.

Il rilascio della concess. è altresì subordinato alla conse-
gna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti: l'avvenuto pagamento delle quote a favore
delle casse di previdenza per professionisti od analoghe prov-
videnze: gli oneri di cui alla legge 28-1-1977 (norme sui suoli).
- ricevuta dell'avvenuta denuncia al Genio Civile delle opere
con relativa autorizzazione.

La concess. edilizia viene notificata al richiedente, corre-
data da una copia dei disegni approvati e debitamente visitati.

Il rilascio della concess. non esonera l'interessato dall'ob-
bligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sot-
to la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i di-
ritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concess. edilizia, viene data no-
tizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quin-
dici) giorni consecutivi, nell'Albo pretorio del Comune, con la
specificazione del titolare e della località nella quale la co-
struzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per la impugnativa.

Chiunque può sempre prendere visione presso gli uffici comu-
nali, della concess. edilizia e dei relativi atti di progetto, do-
manda, disegni e verbali della Commissione Edilizia e ricorrere
contro il rilascio della concess. edilizia in quanto in contrasto
con le disposizioni di legge, dei regolamenti e con le prescrizio-
ni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concess. deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti ai sensi dell'art. 8.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

ART. 14

TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VARIAZIONI

La concessione edilizia è nominativa.

Gli eredi o aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione senza adire la Commissione Edilizia.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la concessione originaria.

ART. 15

VALIDITÀ, DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La licenza ha la validità di mesi 12; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 mesi, su parere della Commissione Edilizia.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere di cui alle lettere c) d) e) f) g) h) i) l) m) o) p) q) r) del precedente articolo 2 non siano ultimate nel termine di 18 (dieciotto)

to) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere a) e b) del precisato art. 2 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale fissata in sede di rilascio della concess. originaria.

La decadenza della concess. si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 penultimo comma sostituito all'art. 10 della legge 6/8/67 n. 765.

ART. 16

REVOCA ED ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concess. edilizia decade di diritto col decorso del termine della sua validità.

La concess. edilizia può essere revocata, quando risulti ottenuta in base a disegni e progetti alterati, non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente al momento dell'inizio della costruzione o in contrasto con le norme del P. di F.

La revoca della concess. può essere disposta anche nei casi in cui si costruisse in difformità del progetto e delle prescrizioni imposte o si perseveri nelle inosservanze o difformità malgrado che il costruttore sia diffidato.

La revoca è imposta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, con provvedimento motivato.

Quando intervenga il decreto di annullamento ai sensi dell'art. 7 della legge 6 agosto 1967, n. 765, si applicano le disposizioni dell'art. 6 della legge stessa.

I provvedimenti eventuali di sospensione e quelli di demolizione nei casi previsti dai surrichiamati artt. 7 e 6 della legge 6 agosto 1967, n. 765, vengono resi noti al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del Comune, ove resteranno affissi per tutto il tempo occorrente alla completa attuazione di essi.

ART. 17

POTERI DI DEROGA

I poteri di deroghe alle norme del programma di fabbricazione e del regolamento edilizio, nelle varie zone possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e subordinatamente al nulla osta della autorità regionale competente da richiedersi a cura del Comune.

L'autorizzazione di deroghe è accordata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, previa delibera del Consiglio Comunale e approvazione da parte della C.P.A. e dopo il nulla osta di cui sopra.

Salvo le specifiche norme a riguardo, generalmente le deroghe potranno rivolgersi nella zona d'intervento:

- all'altezza maggiore di quella consentita dalla larghezza stradale e dai confini;
- alla superficie coperta;
- al distacco dai confini, che potrà essere minore di quello stabilito.

Non sono derogabili le norme relative all'altezza assoluta del fabbricato e agli indici volumetrici.

E' consentito il potere di deroghe alle destinazioni d'uso di zona e dei tipi edilizi, solo per gli edifici a carattere pubblico.

ART.18

VARIANTI AL PROGETTO

Gli interessati possono presentare i relativi elaborati di varianti al progetto che seguiranno lo stesso iter di approvazione del progetto originario.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza del

progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche ad opera iniziata.

Il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto qualora il Sindaco, entro 60 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante, non adotti alcuna determinazione in merito.

La ripresa dei lavori, in conformità del progetto originario, esplicita la rinunzia alla variante stessa.

CAPO IV

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

ART. 19

INIZIO DEI LAVORI, PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO, ATTACCHI, FOGNATURA E ACQUEDOTTO.

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scari-chi nelle fognature principali ed i punti di pre'sa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spesa del richiedente che è tenuto, altresì, a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Dalle suddette determinazioni si redige apposito verbale in

doppio esemplare, firmato dalle parti.

In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della CONCESS. edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

ART. 20

COMUNICAZIONI DEL TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA DEL DIRETTORE DEI LAVORI E DEL COSTRUTTORE.

Il titolare della concess. edilizia, entro 10 (dieci) giorni dall'inizio dei lavori, deve comunicare al Comune il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, deve comunicare al Comune, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Comune con le modalità di cui sopra.

ART. 21

ORDINE DI CANTIERE

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato o mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori ed organizzato con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne (bende bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rinfrangenti ed integrazioni di illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della concess., del progettista, del direttore dei lavori,

del calcolatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concess. edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'autorità comunale e stradale.

ART. 22

OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche ed a versamento cauzione per la rimezza in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

ART. 23

VISITE DI CONTROLLO, TERMINI E MODALITA'

Il titolare della concess. edilizia nei casi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, sostituzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispon-

denza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;

- alla fine dei lavori per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della concess. edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori.

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 10 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della concess. deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della verifica.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concess. edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come dalle modalità esecutive che siano fissate nella concess. edilizia.

ART. 24

NORME PARTICOLARI PER I CANTIERI EDILIZI

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso dell'energia elettrica, e dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrova

menti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;

- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti Uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli, collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

ART. 25

OPERE SOGGETTE A LICENZA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali, etc. è necessaria la licenza di abitabilità e di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

ART. 26

DOMANDA E PROCEDURA PER LA LICENZA DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Il titolare della concess. edilizia per ottenere la licenza di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta)

giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concess. il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite, l'Ufficio Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, nonchè la presenza o meno di cause di insalubrità.

La licenza di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della concess. abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

ART. 27

OPERE DI PROPRIETÀ DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Per quanto concerne l'abitabilità dei fabbricati di proprietà della pubblica Amministrazione, si fa riferimento alla circolare del 25 ottobre 1956, n. 123, del Ministero delle Finanze.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE - IGIENICO-EDILIZIE

ANTINCENDIO - DIVERSE

CAPO I

ELEMENTI DI ABITABILITA'

ART. 28

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

1) A: locali abitabili.

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

- A. 1. - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia collettiva che individuale;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
- A. 2. - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici, tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio e relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

2) S: locali accessori.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.

- S. 1. - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva, nei complessi scolastici o di la

voro.

- S. 2. - a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq.
b) cantine e depositi in genere a servizio delle abitazioni;
c) autorimesse di solo posteggio;
d) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza (centrali termiche, elettriche);
e) lavanderia, stenditoi, e legnaie;
- S. 3. - a) disimpegni inferiori a 10 mq.
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.
b) vani scala colleganti solo due piani;
c) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

ART. 29

CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Tutti i locali di cat. A) devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra la superficie della finestra e del pavimento deve essere non inferiore ad 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- lineari planimetriche ml. 2.10;
- superficiali mq. 850 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 30;
- cubiche mc. 25

L'altezza minima dei locali di cat. A. I., senza che ciò pos

sa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2,70⁰ netta; per la cat. A. 2. deve essere al meno metri 3,20.

Per i locali di categoria S, il rapporto tra superficie del le finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a $1/12$; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0.4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali, l'altezza minima consentita è di mt. 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a mt. 2,20.

Autorimesse la cui altezza utile sia uguale o superiore a ml. 2,80 sono considerate, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P. di F., di categoria A).

I locali di categoria S. I. non possono avere accesso diret to da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il ca so di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici, di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

ART. 30

IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di areazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione dovrà essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficio Sanitario, può caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precenti per i locali di cat. A) ed S).

Il rilascio della licenza di abitabilità dei locali è subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficio Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S. aperte in sommità o in basso, a creazione di tiraggio naturale. Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario per particolari tipi di edifici e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

ART. 31

SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze che deve essere almeno uguale ai minimi consentiti e con un minimo assoluto di m. 2,20 per i locali di cat. A).

ART. 32

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere utilizzati per la destinazione di categoria A. I. o A. 2., che comporta la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti ai magazzini, autorimesse e simili, purchè vengano rispettate tutte le norme specifiche vigenti e siano assicurati un sufficiente ricambio d'aria ed un idoneo smaltimento delle acque.

ART. 33

PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marcia-

piede o del terreno circostante l'edificio, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A. 2., purchè, la quota del soffitto sia in media m. 1.20 più alta della quota del marciapiede, esista un'intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, vi sia il pavimento posto su di un vespaio areato e la falda freatica e la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali a fabbricati compresi nelle zone residenziali A e B di cui agli articoli 18 e 19 delle norme di attuazione, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

ART. 34

PIANI TERRENI

I piani risultanti, a sistemazione ultimata, totalmente al di sopra del livello delle aree circostanti il fabbricato, se privi di sottostante piano seminterrato, possono essere utilizzati per destinazione di categoria A.I. e A.2.; essi saranno rialzati di almeno 50cm rispetto al piano di campagna e realizzati con pavimenti opportunamente isolati al terreno (art. 38 del presente regolamento).

Per la categoria A.I. i pavimenti saranno sempre su solaio distaccato dal suolo e lo spazio tra solaio e terreno sarà opportunamente areato con griglie di adeguata dimensione.

ART. 35

PIANI ABITABILI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria A.I., locali di categoria A.2. ed S.I.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S.2. o S.3., anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A.1. e A.2. appartenenti a piani abitabili sovrastanti e sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano $1/3$ della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

ART. 36

SOTTOTETTI

I vani sotto le falde dei tetti, comprese le intercapedini di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti i m. 2.20, lucernari di illuminazione, di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2.80 con eventuali intercapedini di isolamento e che l'isolamento delle coperture sia realizzato con camere d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare temperature accettabili nei sottotetti.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici, (vani comando-ascensori - lavanderei - stenditoi -) la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

CAPO II

PRESCRIZIONI IGIENICO - EDILIZIE

ART. 37

SALUBRITA' DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che abbia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materia

le insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver potuto completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale s'intende costruire un edificio è umido o sposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

ART. 38

ISOLAMENTO DELL'UMIDITA'

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di categoria A.I. ed S.I. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno di fondazione a mezzo di solaio opportunamente areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di cat. A.2. può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nel caso di cui al precedente art. 33.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di cat. A.2. ed S.I. costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

ART. 39

ISOLAMENTO TERMICO

Le murature esterne e le coperture di qualsiasi materiale

esse siano, interessanti locali della categoria A ed S.I., devono avere una coibenza pari a quella stabilita dalla Legge 30-4-1976 n. 373.

Anche i tratti di soffitti e di pavimentazione a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di una testa, intonacato da ambo le pareti. ($K = 2.2$)

ART. 40

ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

- a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiali e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore di calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenza fra 100 e 3000 Hz;
- b) pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie fra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;
- c) pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fono-assorbente tale da garantire lo assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibi

li devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dallo esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere i rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficio Sanitario dovrà collaudarne la efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni, stradali o da qualunque altra struttura rigida in contatto conesse.

ART. 41

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, debbono essere apportate le migliorie che risultano indispensabili.

Tali migliorie comprendono la dotazione per ogni unità di abitazione di un locale igienico areato secondo le norme di cui ai seguenti articoli.

L'Ufficiale Sanitario può dichiarare inabitabile, ai sensi delle leggi vigenti, le unità di abitazioni che non raggiungono a suo giudizio un livello igienico accettabile.

ART. 42

FABBRICATI IN ZONA RURALE - STALLE

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche riportate nel presente regolamento e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per gli animali, fienile,

impianti di depurazione, pozzi, ecc.

Le stalle, in ogni caso, debbono essere costruite isolatamente dalle abitazioni o quanto meno non possono avere accesso diretto alle medesime.

Dovranno osservarsi, infine, tutte le prescrizioni che l'Ufficio Tecnico Sanitario del Comune dovesse impartire nei singoli casi.

ART. 43

FOGNE - ALLACCIAMENTO ALLE FOGNE PUBBLICHE - POZZI NERI - CONCIMAIE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, allo innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi, di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'ufficio tecnico, posto a ml. I dal perimetro dell'edificio e ml. 10 da pozzi e prese idriche.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aereazione aperte fino alla copertura.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa a mezzo di pozzi perdenti o in canalizzazioni scoperte verso la campagna senza interessare il suolo pubblico.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver richiesto ed ottenuta l'autorizzazione dall'autorità competente.

I pozzi neri dovranno essere costruiti nel sottosuolo di aree libere da costruzione.

Essi saranno sempre a perfetta tenuta, avranno pareti e fondo dello spessore di almeno m. 0,50, costruiti di buona muratura

con malta di cemento a pronta presa, intonacati nell'interno con cemento e levigati, avranno fondo concavo, angoli arrotondati, copertura in materiale impermeabile, con apertura munita di doppia chiusura ermetica in pietra o metallo, canna speciale di ventilazione sufficientemente ampia che finisca sul tetto, nelle condizioni prescritte per le canne di caduta.

Avranno una capacità non inferiore a mezzo metro cubo per ogni ambiente abitabile cui servono, e in ogni caso non mai inferiore a metri cubi due.

Per le distanze valgono le norme previste per gli scarichi delle acque nere.

I rifiuti vanno raccolti in opportuni depositi e canalizzati poi nelle concimaie.

I predetti depositi fuori delle concimaie potranno aversi solo in aperta campagna e comunque a distanza delle abitazioni di almeno m. 25 e a distanza non minore di almento m. 50 dai pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua potabile e dalle strade pubbliche.

Per le concimaie vanno osservate anche le disposizioni specifiche del testo unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265.

Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria.

ART. 44

SERVIZI IGIENICI

I fabbricati di nuova costruzione destinati ad abitazione debbono avere un conveniente numero di w.c., bidet, lavabi, docce, vasche da bagno e lavelli opportunamente sistemati, con un minimo di uno per alloggio.

E' obbligatorio l'impianto di una latrina anche per i negozi di uso comune.

ART. 45

NORME PARTICOLARI PER SERVIZI IGIENICI

I locali di categoria SI dell'art. 28 del presente Regolamento devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno.

Non dovranno comunicare con cucine ed altre stanze di abitazione.

Sarà ammesso l'accesso diretto dalle camere alle latrine soltanto per quelle destinate ad uso esclusivo delle camere.

In questi casi i servizi igienici e così pure i bagni potranno essere ventilati da canne di aspirazione di adeguata sezione, prolungandosi oltre il tetto.

Le latrine a servizio di stabilimenti industriali, quando non siano isolate, debbono avere una antilatrina illuminata e ventilata direttamente dall'esterno.

Per i servizi igienici delle scuole, delle comunità, etc., valgono le norme del presente regolamento e quelle particolari del regolamento di igiene e sanità.

ART. 46

RIFORNIMENTO IDRICO ED IMPIANTO SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformemente alle prescrizioni contenute nel Regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Le utilizzazioni delle acque del sottosuolo, di sorgente, di cisterne, di pozzi, ecc., sono disciplinate dai regolamenti vigenti in materia.

ART. 47

CAMERE OSCURE - IMPIANTI TERMICI

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti-macchina, devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

CAPO III

ART. 48

SOTTOTETTI E COPERTURE

I sottotetti abitati devono avere la copertura e le pareti divisorie della casa che li contempla, in materiale incombustibile.

I solai e el coperture sopra garages, locali, caldaie, magazzini di materia combustibile, ecc. devono essere in cemento armato o in materiale laterizio con la soletta inferiore dello spessore idoneo.

ART. 49

PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi caratteri di infisso.

ART. 50

SCALE E ASCENSORI - AUTORIMESSE

La struttura portante delle scale interne in edifici collet

tivi, devono essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento.

La larghezza minima delle rampe, dei pianerottoli, delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due.

Le autorimesse private o pubbliche, quando siano incorporate in fabbricati debbono avere le pareti di perimetro ed il soffitto resistente al fuoco, le porte costruite in materiale incombustibile o reso tale, debbono essere ben ventilate e provviste di apparecchi di spegnimento.

ART. 51

CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture e i muretti di tamponamento e chiusura, in questi casi sono da evitare i contatti con vani di ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

ART. 52

RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale in fiammabile ecc. sono soggetti a norme e prescrizioni degli Enti allo scopo preposti.

Anche gli edifici speciali come: spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO IV

PRESCRIZIONI DIVERSE

ART. 53

DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a caratte-
re semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di
carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e tu
ristiche e el attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per
energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminaz
ione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti
e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di de
coro e tali da non costituire disturbi e confusione visiva.

ART. 54

MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei pri-
vati, degli Enti, delle aziende, e del Comune stesso, il Sindaco
può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzio-
ne anche ordinaria degli edifici. Qualora vengono rilevati abusi
o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia,

può chiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

ART. 55

TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali e i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possono fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi, per fatti loro imputabili.

ART. 56

INDICATORI ED APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e di far collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

ART. 57

USCITE DALLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.), deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 metri linea

ri, misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dall'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della liveleta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

ART. 58

ZOCCOLATURE

Le pareti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

ART. 59

DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiale, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali.

Sono ammessi, invece, nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli orgnai competenti, non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica o privata.

ART. 60

INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno mubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di area-

zione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possere i requisiti di cui all'art. 33.

ART. 61

COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete delle fognature.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per una altezza di mt. 2,00.

ART. 62

RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

ART. 63

MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti de-

gli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

ART. 64

MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. E' prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

ART. 65

ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi o destinate a verde, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, della potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto in dette zone deve essere autorizzata.

TITOLO III

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I

PARAMETRI EDILIZI - DISTANZE MINIME - AGGETTI - ALTEZZE - PARCHEGGI

ART. 66

PARAMETRI EDILIZI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di uso, è regolata dai parametri definiti dall'articolo seguente ed è riferita ai tipi edilizi descritti nelle norme di attuazione del P. di F.

ART. 67

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

S_u = superficie utile, s'intende la somma delle superfici lorde di tutti i piani in cui si trovano i locali di categoria AI, A2 ed SI, (comprese le scale ed i vani ascensori), fuori dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati; sono comprese le superfici lorde degli sbalzi chiusi (box - windows)

S_c = superficie coperta

Per superficie coperta s'intende l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi, pensiline e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle mura-
ture perimetrali.

A_i = accessori

Per accessori s'intendono quei locali da adibire al servizio dell'agricoltura di cui all'art. 23 delle norme di attuazione.

P = parcheggio

Per parcheggio s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni

stesse riservate alla sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui allo art. 70 del presente regolamento.

$D =$ distanza dai confini e tra i fabbricati

E' la distanza tra la proiezione delle parti finestrate e i confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto riportato nelle norme.

$H =$ altezza fabbricato

Per altezza del fabbricato s'intende la media dell'altezza delle varie fronti, misurata dalla sistemazione del terreno al bordo superiore della linea di gronda.

Tale altezza non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strattamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonica compiuta.

$V =$ volume

Per volume s'intende la somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurate da pavimento).

$P_a =$ numero dei piani abitabili

Per numero dei piani abitabili si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabili, ai sensi dell'art. 35 del regolamento edilizio.

$L_p =$ lunghezza massima dei prospetti

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

$S_p =$ spazi interni agli edifici

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

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) patio;

b) cortile aperto.

Per patio si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minore non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00. E' ammessa solo su un lato l'altezza massima di m. 6,40.

Per cortile aperto s'intende uno spazio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8,00 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano, sempre che lo spazio stesso risulti aperto, ossia circondato da edifici per una lunghezza non superiore a quattro quinti del suo perimetro.

ART. 68

ELEMENTI AGGETTANTI

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 mt. 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 una 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 e 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.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente retratti.

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

stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

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

I balconi aperti non debbono sporgere dal filo del fabbricato più di un decimo della larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante e mai superiore a m. 1,50.

I balconi totalmente chiusi (box windows); o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale, se in presenza di strade la cui larghezza è inferiore a ml. 12,00 e 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.

I balconi aperti posti su parete prospettante verso un confine di proprietà, non devono sporgere più di $1/4$ della distanza dal confine e di $1/8$ del distacco tra parete finestrata e parete dell'edificio antistante.

ART. 69

ALTEZZA DEI FABBRICATI, IN PENDENZA, IN ANGOLO E IN RITIRO. DISTACCHI

L'altezza dei fabbricati in presenza di strade in pendenza, si misurerà sulla verticale mediana del prospetto.

Quando un fabbricato d'angolo prospetta su vie di diversa larghezza, la sua altezza si determinerà in base alle vie di maggiore larghezza per tutta la fronte lungo di essa e per un tratto del risvolto verso la strada di minore larghezza quanto è profondo il braccio di fabbrica, ma in ogni caso mai superiore a m. 14,00.

La restante parte di detto risvolto avrà l'altezza corrispondente alla larghezza della rispettiva via.

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.

Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la quota:

- a) del marciapiede e della sistemazione del terreno e la più alta delle due quote:
- a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio della proiezione verticale del tetto, se questo ha pendenza superiore al 35%);
- b) bordo superiore della linea di gronda per pendenza fino al 35%.

Nel caso di edificio posto obliquamente rispetto al confine, la distanza dovrà essere verificata sullo spigolo e riferita alla fronte il cui allineamento determina con il confine l'angolo minore, a parità d'angolo d'inclinazione si farà riferimento alla fronte più larga.

I distacchi si misurano, generalmente, tra pareti finestrate e pareti di edici antistanti o tra parete e confine.

ART. 70

PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese le sostituzioni per singoli edifici, devono essere riservati spazi per parcheggio, in misura non inferiore ad un mq. ogni 20 mc. di costruzione.

Gli spazi per parcheggio possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od an

che in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asserite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinata la superficie da destinare a parcheggio, è costituita dalla sola cubatura destinata ai locali di categoria A ed SI.

CAPO 11

LOTTIZZAZIONI E RETTIFICA CONFINI

ART. 71

ISTANZA PER LE LOTTIZZAZIONI

Non può procedersi a lottizzazioni di aree senza la preventiva autorizzazione ai sensi della legge urbanistica vigente.

L'istanza di lottizzazione deve essere presentata dall'unico proprietario o dai proprietari dei terreni interessati, qualora questi appartengono a più di uno, con un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alle lottizzazioni e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

L'istanza deve essere corredata dai documenti ed elaborati richiesti di cui all'art. delle norme di attuazione.

Al presentatore dell'istanza documentata verrà rilasciata ricevuta da staccarsi da apposito bolletario tenuto presso l'Ufficio, seguendo la procedura di cui all'art. 7 del presente Regolamento.

Il Comune è autorizzato a richiedere supplimenti di documentazioni, fotografie della zona e di quelle circostanti, disegni ed ogni altra notizia ritenuta utile ai fini dell'istruttoria dell'istanza presentata.

ART. 72

ESAME DELLA DOMANDA E RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE

Sulla domanda di lottizzazione in carta da bollo e diretta al Sindaco dovrà esprimere parere la Commissione Edilizia, circa la conformità della progettazione formulata dalle norme del presente regolamento ed alle prescrizioni di zona.

Il Consiglio Comunale decide entro 60 giorni dalla data di presentazione della istanza o dalla data di completa integrazione della documentazione se richiesta.

La deliberazione del Consiglio Comunale, dato atto della rispondenza del progetto alle surrichiamate norme, lo approverà assieme alla convenzione e dichiarerà accolta l'istanza; ove non sussistano tutti i presupposti richiesti, o per qualsiasi altro giusto motivo, il Consiglio Comunale dichiarerà di respingere l'istanza, dando atto delle risultanti carenze o approva il progetto di lottizzazione con le modifiche le autorità comunale abbia ritenuto di apportare secondo la procedura prevista dall'art. 28 della legge urbanistica vigente.

Il provvedimento sull'istanza presentata, positivo o negativo sarà notificato ai proprietari richiedenti, non appena divento esecutivo a norma di legge.

Degli stessi provvedimenti si darà notizia all'Albo pretorio con le stesse modalità previste per le concess. edilizie.

Il rilascio dell'autorizzazione alla lottizzazione avverrà dopo l'intervenuta approvazione della deliberazione da parte dell'organo tutorio e l'avvenuto rilascio del prescritto nulla osta dell'Autorità regionale competente.

ART. 73

LOTTIZZAZIONI COMPILATE D'UFFICIO

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle a-

ree di determinate zone a presentare un piano di lottizzazione, assegnando il termine di sei mesi.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio.

L'eventuale progetto redatto d'ufficio è deliberato dal Consiglio Comunale e poi è sottoposto all'approvazione tutoria ed al nullaosta dell'autorità regionale competente. Prima di inoltrarlo agli organi competenti, il progetto viene notificato in via amministrativa ai proprietari con invito a dichiarare entro trenta giorni l'accettazione di esso e se intendono attuarle; in caso contrario, l'Amministrazione ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Nel caso in cui i proprietari intendono attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle varie richieste degli interessati.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati dall'art. 7 delle norme di attuazione, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P. di F.

ART. 74

RETTIFICA DI CONFINI

Le rettifiche di confini che si rendessero necessarie per l'attuazione del P. di F., sono disciplinate dagli artt. 22 e 23 della L.U. 1942, n. 1150.

L'invito rivolto ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti in un determinato comprensorio di mettersi d'accordo per una modificazione dei confini fra le diverse proprietà assegnerà il termine di mesi sei, salvo proroga, per giustificati motivi, non superiore ad altri sei mesi.

TITOLO IV

CONTRAVVENZIONI E SANZIONI - RESPONSABILITA'

CAPO I

CONTROLLO - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI - RESPONSABILITA'

ART. 75

LOTTIZZAZIONI REALIZZATE IN CONFORMITA'

Tutte le infrazioni relative alle lottizzazioni soggiacciono alle sanzioni previste da leggi e regolamenti generali o speciali e le azioni giurudiche ammesse in relazione alla stipulata convenzione.

ART. 76

CONTROLLO TECNICO - ESTETICO E CONTROLLO URBANISTICO

Il controllo inteso ad assicurare la piena rispondenza dei fabbricati alle esigenze igieniche, estetiche, di pubblica incolumità e la idoneità alla funzione, nonchè quello inteso a realizzare la piena rispondenza dell'edilizia ai dettami del P. di F. su tutto il territorio comunale, sono devoluti, ai sensi dell'art. 32, primo comma della L.U., al Sindaco, che si avvale, a tal fine dei funzionari ed agenti comunali, dei mezzi previsti dal presente Regolamento e di ogni altro mezzo che ritenga opportuno di adottare.

Restano impregiudicati i controlli e gli interventi devoluti dalle leggi in materia agli organi governativi centrali e periferici.

Per quanto attiene alla sospensione dei lavori, alla diffida a demolire e all'esecuzione d'ufficio dell'ordinanza di demolizione, il Sindaco si atterrà alle norme dell'art. 32, secondo, terzo e quarto comma della L.U.

Quando l'inosservanza delle norme tecnico-estetiche e urba-

nistiche si riferisca a costruzioni eseguite da Amministrazioni statali, il Sindaco ne informa il Ministero dei lavori pubblici agli effetti del controllo di conformità a detto dicastero devoluto ai sensi degli artt. 29 e 30 della L.U.

ART. 77

CONTRAVVENZIONI

Costituiscono contravvenzioni tutte le azioni ed omissioni che direttamente o indirettamente risultano in contrasto:

- con le norme delle leggi generali e speciali in materia edilizia e dei relativi regolamenti d'esecuzione;
- con le norme del presente regolamento e del P. di F.;
- con le modalità esecutive indicate nella concess.edilizia.

I contravventori incorrono nelle sanzioni civili, amministrative, penali, pecuniarie e fiscali di cui agli articoli seguenti.

ART. 78

SANZIONI CIVILI ED AMMINISTRATIVE

Il contravventore alle norme di edilizia che ha arrecato danno ad altri deve risarcirlo oppure deve provvedere alla riduzione in pristino quando si tratti delle violazioni oggetto dell'art. 872 del codice civile.

Ai sensi dell'art. 10, quarto comma, della legge 6 agosto 1967, n. 765 (sostitutivo dell'art. 31 della L.U.), gli atti di compravendita di terreni abusivamente lottizzati a scopo residenziale sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza della mancanza di una lottizzazione autorizzata.

ART. 79

SANZIONI PENALI

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie, le contravven-

zioni alle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste nell'art. 32, primo comma della legge urbanistica e per i casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza delle norme sulla lottizzazione, sono punite rispettivamente, a norma delle lettere a) e b) dell'art. 13 della legge 6 agosto 1967, n. 765, (sostitutivo dell'art. 41 della L.U.).

Per le contravvenzioni di cui alla lettera a) dell'art. 13 surrichiamato è ammessa l'oblazione con l'osservanza delle norme stabilite negli articoli 107 e seguenti della L.C.P. 3 marzo 1934, n. 283.

Le contravvenzioni alle norme igienico-edilizie sono punite ai termini dell'art. 344 del T.U. LL. SS., 27 luglio 1934, n. 1265, osservata la procedura di cui al precedente comma.

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio sono punite ai termini dell'art. 106 della L.C.P. 3 marzo 1934; n. 383, e successive modificazioni, osservate le norme di procedura di cui agli articoli 107 e seguenti della legge stessa.

ART. 80

SANZIONI PECUNIARIE

Nei casi in cui sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore delle opere e loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico erariale.

La disposizione di cui al precedente comma trova applicazione anche nel caso di annullamento della concessione.

La sanzione pecuniaria oggetto del presente articolo è, in tutti i casi, applicata dal Sindaco su deliberazione del Consiglio Comunale, cui compete il giudizio sui motivi che configura-

no e giustifichino la impossibilità di procedere alla demolizione.

I proventi delle suddette sanzioni pecuniarie sono riscossi dal Comune e destinati al funzionamento delle opere di urbanizzazione, nei casi diversi da quello dell'annullamento della concessione, invece, riscossi dallo Stato in caso di annullamento della concessione.

ART. 81

SANZIONI FISCALI

Indipendentemente da ogni altra sanzione, ai sensi dell'art. 41 - ter L. U. (l'art. 15 legge 1967, n. 765), si ha decadenza del beneficio delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti e da ogni altro contributo o previdenza dello Stato o di enti pubblici, quando le opere:

- siano iniziate senza concess. edilizia;
- siano eseguite in contrasto con la concess. edilizia;
- siano iniziate sulla base di licenza concess. annullata.

Il contrasto deve riguardare violazione delle norme del P. di F. e precisamente violazioni di altezze, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singole unità immobiliari il due per cento delle misure prescritte, nonchè il mancato rispetto delle destinazioni di uso della zona e degli eventuali allineamenti.

Per quanto concerne gli obblighi di denuncia all'Intendenza di Finanza e i termini delle denunce stesse da parte del Comune, nonchè i diritti dell'amministrazione finanziaria in ordine al recupero delle imposte dovute e alle responsabilità del committente verso gli aventi causa per effetto della decadenza delle agevolazioni fiscali, si fa rinvio all'art. 41 -ter, commi secondo, terzo e quarto dell L. U. (art. 15 legge 6/8/1967, n. 765).

ART. 82

TITOLARE DELLA CONCESSIONE, PROGETTISTA, DIRETTORE
DEI LAVORI E COSTRUTTORE. RESPONSABILITÀ.

Il progettista e il direttore dei lavori debbono essere tecnicamente specializzati in materia edilizia, abilitati all'esercizio della professione in Italia ed iscritti negli Albi professionali, in conformità delle disposizioni legislative vigenti.

Per l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio, semplice o armato, il progetto ed i calcoli dovranno essere compilati e diretti esclusivamente da un ingegnere o architetto aventi i requisiti prescritti dal R.D. novembre 1939, n. 229.

Gli esecutori delle opere dovranno essere imprese legittimate a norma di legge all'esercizio dell'attività edilizia e, per le opere in conglomerato cementizio semplice o armato, dovranno essere debitamente abilitati o avvalersi di un tecnico che possa, a norma di legge, assumere la responsabilità conseguente all'esecuzione di dette opere.

Il committente titolare della concessione edilizia, il progettista, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di sua competenza, di inosservanza delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza di costruzione.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 83

DEROGHE

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P. di F. limitatamente ai casi di cui all'art. 17 del presente Regolamento.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357.

In tal caso il termine di (sessanta) 60 giorni previsto dall'art. 13 del presente Regolamento è prerogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

ART. 84

ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente regolamento con annesso programma di fabbricazione entra in vigore dopo l'approvazione di esso da parte della Autorità regionale competente e dopo la pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio.

L'entrata in vigore del presente regolamento sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPO 11

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 85

OPERE GIA' AUTORIZZATE E NON AUTORIZZATE - LOTTIZZAZIONI.

L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta la decadenza della concess. in contrasto con le previsioni in queste contenute, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni alla data di inizio.

I titolari delle premenzionate concess. dovranno richiedere al Comune l'accertamento e la constatazione dell'avvenuto inizio dei lavori, facendone domanda entro 30 (trenta) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Le domande di concess. a costruire presentate prima dell'entrata in vigore del presente Regolamento, per le quali alla pre-detta data sia stata rilasciata la concess. sono sottoposte alla disciplina oggetto del Regolamento stesso e i richiedenti, qualora i progetti presentati fossero in contrasto con le nuove dispo-sizioni, dovranno a queste ultime uniformarli.

E' fatto tassativo divieto di procedere a qualsiasi lottiz-zazione a scopo edilizio, prima della formale approvazione del P. di F.

ART. 86

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventual-mente revocate entro il termine di tre anni, dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

ART. 87

DEPOSITO DI MATERIALE NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiale accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di due anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 88

ANTENNE RADIO T.V.

Negli edifici plurifamiliari esistenti, sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio e per televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con una unica antenna centralizzata entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 89

CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte e che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di tre anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

ART. 1 Oggetto del Regolamento pag. 1

CAPO II - RICHIESTA DELLA CONCESS. EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI - PARERI

ART. 2 Opere soggette al rilascio della concessione edilizia pag. 1

ART. 3 Opere non soggette a concess. edilizia - opere soggette ad autorizzazioni pag. 3

ART. 4 Progettisti, costruttori e direttori dei lavori pag. 4

ART. 5 Domande di concess. edilizia, requisiti. pag. 5

ART. 6 Allegati alla domanda di concess. edilizia. Prescrizioni pag. 6

ART. 7 Procedura per la presentazione della domanda pag. 9

ART. 8 Procedura per l'esame dei progetti e pareri pag. 9

CAPO III - ESAME DELLA DOMANDA DI CONCESS. EDILIZIA - COMMISSIONI E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

ART. 9 Sindaco e Commissione edilizia pag. 12

ART. 10 Commissione edilizia - composizione e durata pag. 12

ART. 11 Attribuzione della Commissione edilizia - Verbali di adunanza pag. 13

ART. 12 Adunanze della Commissione edilizia .. pag. 14

ART. 13 Determinazioni del Sindaco sulle domande pag. 15

ART. 14 Titolare della concess. edilizia e variazioni pag. 17

ART. 15 Validità, decadenza della concess. edilizia pag. 17

ART. 16 Revoca ed annullamento della concess. e

	dilizia	pag. 18
	ART. 17 Poteri di deroga	pag. 19
	ART. 18 Varianti al progetto	pag. 19
CAPO IV - ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE		
	ART. 19 Inizio dei lavori, punti di linea e di livello	pag. 20
	ART. 20 Comunicazioni del titolare della concess. edilizia, del direttore dei lavori e del costruttore	pag. 21
	ART. 21 Ordine di cantiere	pag. 21
	ART. 22 Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico	pag. 22
	ART. 23 Visite di controllo, termini e modali- tà	pag. 22
	ART. 24 Norme particolari per i cantieri edili zi	pag. 23
CAPO V - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'		
	ART. 25 Opere soggette a licenza di agibilità e di abitabilità	pag. 24
	ART. 26 Domanda e procedura per la licenza di a bitabilità e di agibilità	pag. 24
	ART. 27 Opere di proprietà della pubblica am- ministrazione	pag. 25
TITOLO II - PRESCRIZIONI EDILIZIE - IGIENICO-EDILIZIE - ANTINCENDIO - DIVERSE		
CAPO I - ELEMENTI DI ABITABILITA'		
	ART. 28 Classificazioni dei locali	pag. 26
	ART. 29 Caratteristiche dei locali	pag. 27
	ART. 30 Impianti speciali	pag. 28
	ART. 31 Soffitti inclinati	pag. 29
	ART. 32 Piani interrati	pag. 29
	ART. 33 Piani seminterrati	pag. 29
	ART. 34 Piani terreni	pag. 30
	ART. 35 Piani abitabili	pag. 30
	ART. 36 Sottotetti	pag. 31

CAPO II - PRESCRIZIONI IGIENICO EDILIZIE

ART. 37 Salubrità del terreno	pag. 31
ART. 38 Isolamento dell'umidità	pag. 32
ART. 39 Isolamento termico	pag. 32
ART. 40 Isolamento fonico	pag. 33
ART. 41 Migliore igieniche ai fabbricati esi- stenti	pag. 34
ART. 42 Fabbricati in zona rurale, stalle	pag. 34
ART. 43 Fogne - allacciamento alle fogne pub- bliche - pozzi neri - concimaie	pag. 35
ART. 44 Servizi igienici	pag. 36
ART. 45 Norme particolari per servizi igienici	pag. 37
ART. 46 Rifornimento idrico ed impianto solle- vamento acqua	pag. 37
ART. 47 Camere oscure - impianti termici	pag. 38

CAPO III - PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

ART. 48 Sottotetti e coperture	pag. 38
ART. 49 Pareti divisorie	pag. 38
ART. 50 Scale e ascensori - Autorimesse	pag. 38
ART. 51 Canne fumarie	pag. 39
ART. 52 Rinvio a leggi particolari	pag. 40

CAPO IV - PRESCRIZIONI DIVERSE

ART. 53 Decoro generale	pag. 40
ART. 54 Manutenzione	pag. 40
ART. 55 Tabelle stradali e numeri civici	pag. 41
ART. 56 Indicatori e apparecchi relativi a ser- vizi pubblici	pag. 41
ART. 57 Uscite dalle autorimesse e rampe	pag. 41
ART. 58 Zoccolature	pag. 42
ART. 59 Depositi di materiali	pag. 42
ART. 60 Intercapedini	pag. 42
ART. 61 Coperture	pag. 43
ART. 62 Recinzioni	pag. 43
ART. 63 Mostre - Vettrine - Insegne	pag. 43

ART. 64 Marciapiedi e porticati	pag. 44
ART. 65 Zone verdi e parchi	pag. 44

TITOLO III - DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO I - PARAMETRI EDILIZI - DISTANZE MINIME - AGGETTI - ALTEZZE - PARCHEGGI

ART. 66 Parametri edilizi	pag. 45
ART. 67 Definizione dei parametri edilizi	pag. 45
ART. 68 Elementi aggettanti	pag. 47
ART. 69 Altezza dei fabbricati, in pendenza, in angolo e in ritiro - Distacchi	pag. 48
ART. 70 Parcheggi	pag. 49

CAPO II - LOTTIZZAZIONE E RETTIFICA CONFINI

ART. 71 Istanza per le lottizzazioni	pag. 50
ART. 72 Esame della domanda e rilascio dell'au torizzazione	pag. 51
ART. 73 Lottizzazioni compilate d'Ufficio	pag. 51
ART. 74 Rettifica di confini	pag. 52

TITOLO IV - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI - RESPONSABILITA'

CAPO I - CONTROLLO - CONTRAVVENZIONI E SANZIONI - RESPON SABILITA'

ART. 75 Lottizzazioni realizzate in conformità	pag. 53
ART. 76 Controllo tecnico - estetico e control- lo urbanistico	pag. 53
ART. 77 Contravvenzioni	pag. 54
ART. 78 Sanzioni Civili e Amministrative	pag. 54
ART. 79 Sanzioni penali	pag. 54
ART. 80 Sanzioni pecuniarie	pag. 55
ART. 81 Sanzioni fiscali	pag. 56
ART. 82 Titolare della concess. progettista, di rettore dei lavori e costruttore. Respon sabilità	pag. 57

TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

ART. 83 Deroghe	pag. 58
-----------------------	---------

ART. 84 Entrate in vigore del presente Regola-	
mento	pag. 58

CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 85 Opere già autorizzate e non autorizzate	
- Lottizzazioni	pag. 59
ART. 86 Occupazione di suolo pubblico	pag. 59
ART. 87 Deposito di materiale nelle zone resi-	
denziali	pag. 60
ART. 88 Antenne Radio T.V.	pag. 60
ART. 89 Canne fumarie	pag. 60

