

A

REGOLAMENTO EDILIZIO

P.R.G. COMUNE FALCIANO DEL MASSICO

PROVINCIA CASERTA

LEGGE 6-8-67 N. 765

LEGGE REG. 20-3-82 N. 14

STUDIO TECNICO ASSOCIATO

ingg. montanari ugo e mario

DATA:

21 APR. 1984



[Handwritten signature]



1991 01 18

I N D I C E

C A P I T O L O 1°

- Art. 1°- Oggetto del regolamento	pag. 1
- Art. 2°- Opere soggette a concessione	" 1
- Art. 3°- Opere non soggette a concessione o autorizza= zione	" 2
- Art. 4°- Opere soggette ad autorizzazione	" 3
- Art. 5°- Progettisti e costruttori	" 3
- Art. 6°- Domanda di concessione	" 3
- Art. 7°- Documentazione a corredo della domanda di concessione	" 4
- Art. 8°- Domanda di autorizzazione e relativa documenta= zione	" 8
- Art. 9°- Procedura per la presentazione delle domande	" 8
- Art.10°- Istruttoria preliminare della domanda	" 8
- Art.11°- Esame delle richieste e pareri	" 9

C A P I T O L O 2°

- Art.12°- Commissione edilizia - composizione -	pag. 10
- Art.13°- Compiti della commissione edilizia	" 11
- Art.14°- Rinnovi della commissione	" 12
- Art.15°- Determinazioni del Sindaco sulla domanda di concessione	" 13
- Art.16°- Titolare della concessione - variazioni -	" 14
- Art.17°- Validità decadenza e annullamento della concessione	" 14
- Art.18°- Varianti al progetto	" 15

C A P I T O L O 3°

- Art.19°- Inizio dei lavori	pag. 16
- Art.20°- Direttore dei lavori e costruttore	" 17
- Art.21°- Responsabilità	" 17
- Art.22°- Ordine di cantiere	" 17
- Art.23°- Occupazione temporanea di suolo pubblico	" 18
- Art.24°- Controllo sull'esecuzione dei lavori	" 19
- Art.25°- Altre norme per i cantieri edili	" 20
- Art.26°- Autorizzazione di abitabilità e agibilità -opere soggette-	" 21
- Art.27°- Domanda e procedura per l'autorizzazione di abitabilità e di agibilità	" 21

C A P I T O L O 4°

- Art.28°- Classificazione dei locali	pag. 22
- Art.29°- Caratteristiche dei locali	" 24
- Art.30°- Impianti speciali	" 25
- Art.31°- Soffitti inclinati	" 26
- Art.32°- Classificazione dei piani	" 26
- Art.33°- Piani seminterrati	" 27
- Art.34°- Sottotetti	" 27
- Art.35°- Case rurali	" 28
- Art.36°- Isolamento dell'umidità	" 29
- Art.37°- Isolamento termico - impianti termici -	" 30
- Art.38°- Classificazione delle acque	" 30
- Art.39°- Modalità di scarico delle acque	" 31
- Art.40°- Impianti minimi	" 32

- Art.41°- Rifornimento idrico	pag. 33
- Art.42°- Ricambi d'aria	" 33
- Art.43°- Coperture	" 34
- Art.44°- Pareti divisorie	" 34
- Art.45°- Scale e ascensori	" 34
- Art.46°- Canne fumarie	" 35
- Art.47°- Rinvio a leggi particolari	" 35
- Art.48°- Decoro generale	" 36
- Art.49°- Manutenzione - intervento del Sindaco -	" 36
- Art.50°- Tabelle stradali e numeri civici	" 36
- Art.51°- Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici	" 37
- Art.52°- Uscite dalle autorimesse e rampe	" 37
- Art.53°- Zoccolature	" 38
- Art.54°- Elementi aggettanti	" 38
- Art.55°- Intercapedini	" 38
- Art.56°- Coperture	" 39
- Art.57°- Recinzioni	" 39
- Art.58°- Mostre, vetrine, insegne	" 39
- Art.59°- Marciapiedi e porticati	" 40
- Art.60°- Zone verdi e parchi	" 40
- Art.61°- Depositi di materiali	" 40
- Art.62°- Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani	" 41
- Art.63°- Cassette per corrispondenza	" 41
- Art.64°- Norme particolari	" 41
- Art.65°- Parcheggi	" 42
- Art.66°- Centro storico - ambientale	" 42

- Art.67°- Edifici ed ambienti con destinazioni particolari	pag. 43
- Art.68°- Locali per allevamento e ricovero di animali	" 43
- Art.69°- Impianti per lavorazioni insalubri	" 43
- Art.70°- Barriere architettoniche	44

C A P I T O L O 5°

- Art.71°- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo	" 44
- Art.72°- Proposta di convenzione	" 46
- Art.73°- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria	" 47
- Art.74°- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione	" 48
- Art.75°- Validità della autorizzazione per le lottizzazioni	" 49
- Art.76°- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi-progetti relativi-esecuzioni- controlli	" 49
- Art.77°- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante	" 49
- Art.78°- Svincolo della cauzione a garanzia della esecu- zione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione	" 50
- Art.79°- Concessioni edilizie nella lottizzazione	" 50
- Art.80°- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizza- zione	" 50

C A P I T O L O 6°

- Art.81°- Dergoghe	" 51
---------------------	------

- Art.82°- Adeguamento delle costruzioni preesistenti	pag.52
- Art.83°- Controlli e repressione abusi	" 52
- Art.84°- Sanzioni	" 53
- Art.85°- Entrata in vigore del regolamento	" 56
- Art.86°- Opere già autorizzate	" 56
- Art.87°- Occupazione di suolo pubblico	" 56
- Art.88°- Depositi di materiali nelle zone residenziali	" 56
- Art.89°- Canne fumarie	" 57
- Art.90°- Antenne radio - tv	" 57
- Art.91°- Autorimesse private, bassi servizi, lavanderie ecc.	" 57



C A P I T O L O 1°

DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1°

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) disciplina tutte le trasformazioni, anche temporanee, urbanistiche ed edilizie del territorio comunale di **FALCIANO DEL MASSICO (Provincia di Caserta)**.

Le suddette trasformazioni sono peraltro disciplinate, oltre che dal presente R.E., dagli strumenti urbanistici vigenti, dalla Legge n.1150 del 17-9-1942 (modificata ed integrata dalla Legge n.765 del 6-8-1967); dalla Legge n.10 del 28-1-1977 e da tutte le altre Leggi nazionali e regionali vigenti, applicabili in materia.

Articolo 2°

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Gli interventi di cui all'Art.1 del presente R.E., subordinati al rilascio, da parte del Sindaco, della concessione di cui alla Legge n. 10 del 28-1-1977, sono:

- a)- opere di urbanizzazione primaria o secondaria, viabilità rurali, strade private.
- b)- nuove costruzioni, stabili o temporanee, indipendentemente dalla destinazione d'uso e dalle caratteristiche costruttive.
- c)- ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni (parziali o totali con o senza ricostruzione) e modificazioni in genere di manufatti esistenti.

- d)- ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo (come definito nell'Art. 31 della Legge n. 457 del 5-8-1978).
- e)- modifica di destinazione d'uso, anche parziali, di fabbricati.
- f)- realizzazione di impianti sportivi, produttivi (agricoli, artigianali, industriali) turistici e relativi accessori.
- g)- opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
- h)- scavi, rinterri, e modifiche in genere del suolo pubblico o costruzioni sotterranee, muri di sostegno e rilevati in genere.
- i)- costruzione o trasformazione di vetrine, collocazione o rinnovazione di insegne, mostre e cartelli di ogni genere; posa di lapidi, monumenti e lumi; realizzazione o demolizione di chioschi, edicole, distributori di carburante e simili.
- l)- opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali.

Articolo 3°

OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione :

- a)- le opere di manutenzione ordinaria (in caso però di occupazione di suolo pubblico è richiesta l'autorizzazione).
- b)- le opere pubbliche eseguite dal Comune.
- c)- le opere di assoluta urgenza (con obbligo di comunicazione immediata al Sindaco e successive eventuali regolazioni).
- d)- demolizione di opere abusive, ordinata dal Sindaco in applicazione dell'Art. 15 della Legge n. 10/1977.

Articolo 4°

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione tutte le opere, comportanti le trasformazioni di cui all'Art.1 del presente R.E., non elencate nei precedenti Articoli 2 e 3.

Articolo 5°

PROGETTISTI E COSTRUTTORI

La progettazione delle opere di cui ai precedenti Articoli deve essere effettuata da tecnici (laureati o diplomati), abilitati allo esercizio della professione e iscritti negli albi professionali nello ambito delle rispettive competenze.

I costruttori, qualora non siano essi stessi abilitati, devono avvalersi dell'opera di un tecnico che si assuma la responsabilità della esecuzione dell'opera.

Articolo 6°

DOMANDA DI CONCESSIONE

La domanda di concessione ad eseguire i lavori di cui al precedente Articolo 2, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario (o dal concessionario dell'area, o titolare del diritto di superficie o di possesso di altri diritti reali sull'area) deve essere indirizzata al Sindaco e da essa dovrà risultare :

- a)- l'elezione di domicilio nel Comune, da parte del proprietario.
- b)- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare, entro gli

otto giorni successivi ad eventuali cambiamenti, i nomi dei subentrati, sotto pena - in caso di inadempienza - della decadenza d'ufficio della concessione.

Articolo 7°

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia :

- 1)- corografia in scala non inferiore a 1:2000 con stralcio dello strumento urbanistico.
- 2)- planimetria quotata delle località in scala non inferiore a 1:500 estesa per un raggio di almeno m.50 dai confini del lotto ripotante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze dalla opera da realizzare rispetto a essi, le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e ogni eventuale altro particolare di rilievo.
- 3)- estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 4)- documentazione fotografica dello stato di fatto, ove richiesta dalla Amministrazione Comunale.
- 5)- planimetria in scala non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati : l'andamento altimetrico dell'area e delle zone confinanti, la sistemazione della zona non edificata, le recinzioni, gli ingressi e quanto altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera e il suolo circostante.

Per le domande relative a demolizioni debbono essere indicati i

dati planovolumetrici aggiornati degli edifici o delle loro parti da demolire.

6)- disegni in scala non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani, del sottotetto, e della copertura dell'opera, con la indicazione di :

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche e altimetriche;
- dimensioni delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
- ubicazione e dimensioni delle canne fumarie, dei pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (c.a., acciaio, murature ecc.);
- nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
- materiali della copertura, pendenza delle falde, volumi tecnici, camini, gronde, lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali, in scala non inferiore a 1:200, corredate da piante delle singole cellule in scala non inferiore a 1:50.

7)- disegni quotati, in scala non inferiore a 1:100 di sezioni dell'opera messe in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario (o all'eventuale caposaldo fissato dall'Amministrazione) devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne e interne, l'altezza netta dei pia-

ni, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera.

- 8)- disegni in scala non inferiore a 1:100, di tutti i prospetti della opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno e alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentato anche l'andamento altimetrico del terreno esistente, e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente a altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati, e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici.

- 9)- disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con la indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore, ove richiesto dall'Amministrazione Comunale.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra.

- 10)- rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire (relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative) con documentazione fotografica.
- 11)- disegni in scala non inferiore a 1:100 indicanti : senza campitura le murature che si intendono conservare, con opportuna campitura le murature che si intendono demolire.

Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6 devono analogamente indicare senza campitura le murature conservate, con opportune e diverse campiture quelle

da demolire e quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino.

I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia.

- 12)- relazione illustrativa.
- 13)- nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ove richiesto (in mancanza la concessione può essere rilasciata a condizione).
- 14)- nulla osta,ove richiesto,della Sovrintendenza ai Monumenti (in mancanza la concessione può essere rilasciata a condizione).
- 15)- autorizzazione,ove del caso,alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.
- 16)- nulla osta,ove richiesto,del Genio Civile per le zone sismiche (in mancanza la concessione può essere rilasciata a condizione).
- 17)- opportuni elaborati grafo-numeriche illustranti i calcoli di volumi e superfici ai fini della determinazione del contributo di cui all'Art.3 della Legge n.10/77.

I progetti di zone verdi attrezzate di monumenti,di elementi decorativi o reclamistici,dovranno illustrare l'ambiente e essere redatti, per quanto è possibile in analogia a quelli edilizi.

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

Gli elaborati dovranno essere presentati in formato (21 cm.x 30 cm.).

Tutte le tavole di progetto e la relazione illustrativa debbono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per le opere,la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale,il numero di copie necessario sarà fissato di volta in volta dalla Amministrazione.

Articolo 8°

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE E RELATIVA DOCUMENTAZIONE

La domanda ad eseguire i lavori di cui all'Art.4, redatta in carta da bollo e firmata dal proprietario deve essere indirizzata al Sindaco e da essa dovrà risultare :

- a)- l'elezione di domicilio nel Comune, da parte del proprietario.
- b)- la chiara e dettagliata descrizione delle opere da eseguire e, ove necessario, idonea documentazione propria (analoga per quanto possibile a quella richiesta per la concessione) e fotografica.
- c)- l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, i nomi del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare, entro gli otto giorni successivi ad eventuali cambiamenti, i nomi dei subentrati, sotto pena - in caso di inadempienza - della decadenza della autorizzazione.

Articolo 9°

PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

Le domande di concessione o di autorizzazione, corredate dai documenti di cui ai precedenti Articoli 6, 7 e 8 devono essere presentate all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con l'indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Articolo 10°

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DELLA DOMANDA

Entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, gli uffici comunali competenti compiono l'istruttoria preliminare degli atti presentati.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Sindaco, nel termine suddetto invita il richiedente a regolarizzare la pratica.

Nel caso in cui la regolarizzazione non avvenga entro i sessanta giorni dall'invito del Sindaco, la domanda si intende annullata.

Nel caso di regolarizzazione alla pratica viene attribuito un nuovo numero progressivo e per data di consegna deve intendersi quella del giorno in cui è pervenuta la richiesta documentazione integrativa.

Per eventuali nuove richieste di documentazione si procede come indicato ai commi precedenti.

Articolo 11°

ESAME DELLE RICHIESTE E PARERI

Le domande di concessione o di autorizzazione vengono esamate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente, prima di ogni determinazione sulle relative richieste, all'esame :

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

-della commissione edilizia per parere di competenza.

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

C A P I T O L O 2°

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Articolo 12°

COMMISSIONE EDILIZIA - COMPOSIZIONE

E' istituita la Commissione Edilizia Comunale, composta:

- dal Sindaco o da un assessore da lui delegato, che la presiede;
- da due consiglieri comunali designati dal Consiglio Comunale (tra i quali almeno uno in rappresentanza della minoranza);
- da tre esperti, nelle materie inerenti l'urbanistica e l'edilizia, designati dal Consiglio Comunale;
- da un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra (od un perito edile) prescelti dal Consiglio Comunale in terne segnalate dai rispettivi Ordini (o Collegi), competenti per zona;
- da un medico igienista designato dal Consiglio Comunale;
- da un sindacalista designato dal Consiglio Comunale.

I Commissari di nomina consiliare durano in carica 3 (tre) anni e possono essere rieletti.

Il Commissario di nomina consiliare che cessa dall'ufficio prima della scadenza del triennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del triennio 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 Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

Per aspetti di particolare importanza il Sindaco può invitare a assistere alle adunanze, con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi trattati.

Articolo 13°

COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo :

- a)- sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento.
- b)- su tutte le questioni di carattere urbanistico e edilizio riguardanti il territorio comunale.
- c)- sui progetti delle opere soggette a concessione.
- d)- sulle opere pubbliche del Comune.
- e)- in via preliminare su progetti di massima relativi a opere di particolare importanza.
- f)- sul rinnovo di concessioni.
- g)- su eventuali direttive per l'esecuzione dei lavori.

La Commissione esprime parere sulle legittimità delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro e sulla ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

Articolo 14°

RINNOVI DELLA COMMISSIONE

La Commissione edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese e 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 più uno dei membri tra i quali il Presidente.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il Presidente designa tra i commissari di volta in volta i relatori su 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 e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati (dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale).

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti riportati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, sul parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal segretario.

Del parere della Commissione il segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo a ogni domanda esaminata e appone sul relativo progetto, la dicitura "ESAMINATO dalla Commissione edilizia....." completando con la data, la firma del Presidente e di tutti i commissari presenti alla seduta.

Articolo 15°

DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE

Il rilascio della concessione è subordinato alla consegna allo Ufficio Tecnico Comunale di :

- ove richiesto, ricevute attestanti l'avvenuto pagamento del contributo consessorio di cui alla Legge n.10/77;
- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti o analoghe provvidenze.

La concessione edilizia è data al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi e ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

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

La determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ri=

cevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 30 (trenta) 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.

Articolo 16°

TITOLARE DELLA CONCESSIONE - VARIAZIONI -

La concessione edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della concessione possono chiedere la variazione dell'intestazione della concessione e il Sindaco, una volta accertatene la legittimità, provvede alla relativa variazione.

La variazione non è sottoposta a contributo concessorio.

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.

Articolo 17°

VALIDITA' DECADENZA E ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE

La concessione ha validità di 12 mesi; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato può presentare istanza diretta a ottenere il rinnovo.

Il rinnovo non può essere concesso :

- dopo 36 mesi dal rilascio della concessione o dopo il più lungo termine concesso dal Sindaco in considerazione delle complessità

dei lavori;

- scaduti i termini previsti dal programma pluriennale di cui all'Art.13 della Legge n.10/77 per la richiesta di concessioni.

La concessione di rinnovo non è sottoposta a contributo concessorio.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano ultimate nel termine di 36 mesi consecutivi dalla data del rilascio della concessione (o dopo il più lungo termine concesso dal Sindaco in considerazione della complessività dei lavori).

La decadenza si verifica inoltre nella ipotesi prevista dal penultimo comma dell'Art.31 della Legge n.1150/1942 modificata e integrata dalla Legge n.765/1967.

La concessione edilizia è annullata quando :

- la concessione risulta rilasciata in contrasto con leggi, norme e discipline urbanistiche;
- quando sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione della concessione, sia nei contenuti tecnici della concessione stessa.

Articolo 18°

VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso di opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pre-

sentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, la ripresa dei lavori - già previsti nel progetto originario - equivale a esplicita rinuncia alla variante stessa.

C A P I T O L O 3°

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Articolo 19°

INIZIO DEI LAVORI

Almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione deve chiedere per iscritto al Comune che siano fissati i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa della rete idrica e delle altre reti (elettrica, telefonica ecc.) esistenti.

Entro dieci giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a effettuare tali adempimenti.

In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 30 giorni potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma primo vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale e i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti.

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

Articolo 20°

DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

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

Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Articolo 21°

RESPONSABILITA'

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

Articolo 22°

ORDINE DI CANTIERE

Il cantiere deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, e organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurno (bande bianche e

rosse) e notturne (luci rosse) ,dispositivi rifrangenti e integrazioni d'illuminazione stradale,provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile (dimensioni cm.100 x cm.80) con l'indicazione dell'opera e i nomi e cognomi del titolare della concessione,del progettista,del direttore dei lavori,del calcolatore delle opere in cemento armato,del costruttore e dell'assistente.

In cantiere devono essere conservate la concessione edilizia e i grafici di progetto muniti di tutte le prescritte approvazioni (in particolare l'approvazione del Genio Civile di cui alla Legge n.64/74).

Articolo 23°

OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico,deve essere fatta separata domanda al Sindaco,con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto di cantiere,per ottenerne la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione di spazi e aree pubbliche e al versamento cauzionale per la rimessa in pristino allo scadere della concessione (oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori) .

Trascorsi novanta giorni dall'avvenuto ripristino il deposito cauzionale viene restituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Articolo 24°

CONTROLLO SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI

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 ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni 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 rispondenza 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 concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni 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 :

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

Il titolare della concessione deve fornire mano d'opera, strumenti

e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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 concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa la inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

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 la interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene e il decoro dandone comunicazione scritta all'interessato.

Tali provvedimenti dovranno essere attuati a cura e spese dello intestatario della concessione.

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

Articolo 25°

ALTRE NORME PER I CANTIERI EDILI

Si richiamano espressamente :

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

Articolo 26°

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E AGIBILITA' - OPERE SOGGETTE -

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di animali ecc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso.

Ogni trasgressione è punita a sensi di legge.

Articolo 27°

DOMANDA E PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Il titolare della concessione edilizia per ottenere l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco 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 sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda, da parte dello Ufficio Tecnico Comunale o da parte dell'Ufficio Sanitario.

Il titolare della concessione, il direttore dei lavori e l'assun-

tore 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'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno di cause di insalubrità.

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

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

C A P I T O L O 4°

PRÈSCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO - EDILIZIE, ANTINCENDIO, VARIE

Articolo 28°

CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono considerati locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa o sociale degli individui, indipendentemente dalle loro caratteristiche di permanenza o di provvisorietà.

I locali, ai fini del presente regolamento, sono suddivisi in due categorie A₁ e A₂ .

La categoria A₁ comprende :

- a)-soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto siti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b)-alloggi monostanza;
- c)-uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura e gabinetti medici.

La categoria A_2 comprende:

- a)-negozi di vendita, sale d'esposizione, sale riunioni, sale da gioco e palestre;
- b)-laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura ed ospedalieri;
- c)-officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio, o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d)-parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e)-magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

Si suole suddividerli in S_1 , S_2 ed S_3 .

La categoria S_1 comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici per civili abitazioni (individuali o collettivi), dei complessi scolastici e di lavoro.

La categoria S_2 comprende:

- a)-scale che collegano più di due piani;
- b)-corridoi e disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 m. di lunghezza;
- c)-magazzini e depositi in genere;
- d)-autorimesse di solo posteggio;
- e)-salette di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f)-lavanderie, stenditoi e legnaie;
- g)-stalle, porcili e locali con analoghe destinazioni d'uso.

La categoria S_3 comprende:

- a)-disimpegni inferiori a 10 mq. di superficie;
- b)-ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq. di superficie;

- c)- vani scala colleganti solo due piani;
- d)- salette macchine con funzionamento automatico.

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

Articolo 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 le superfici di finestre e pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere :

- lineari planimetriche : ml. 2,10 ;
- superficiali : mq. 9 (per la A₁) e mq. 30 (per la A₂) ;
- cubiche mc. 27.

L'altezza minima dei locali di categoria A₁ (senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata) può essere consentita in metri 2,70 netta; per la categoria A₂ deve essere non inferiore a metri 3,50.

I locali di categoria S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche.

Il rapporto tra superficie delle 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 destinazione dei

locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può ridursi a metri 2,00.

I locali di cat. S_1 non possono avere accesso diretto da locali di cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso 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.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione, dovranno avere angoli interni compresi tra 80° e 100° , potranno aree e illuminare solo locali di cat. S_1 e S_2 ; nessun oggetto interno potrà superare i 5 cm. salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm.

Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13 .

La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

Articolo 30°

IMPIANTI SPECIALI

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

Alla domanda di concessione edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione

deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dello impianto.

Il rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di cat. S aperte in sommità ed 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 edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Articolo 31°

SOFFITTI INCLINATI

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione della altezza minima consentita, viene assunta la media ponderale delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2,00 per i locali di cat. A.

Articolo 32°

CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di cat. A₁, A₂ e S₁.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat.

S₂ o S₃ anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di cat. A₁ e A₂ appartenenti a piani abitabili sovra-stanti o sottostanti e a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Articolo 33°

PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazione di cat. A₂ purchè : l'altezza netta sia non inferiore a m. 3,00, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede; esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza; il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o 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 nella zona storica, sotto particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Articolo 34°

SOTTOTETTI

I vani sotto le falde di tetto (comprese le intercapedini di isolamento delle coperture) non debbono avere altezze massime eccedenti i m. 2,00, muniti di lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40, e non possono essere utilizzati che come depositi

occasionali.

La pendenza del tetto non può essere maggiore del 30 % misurata sulla falda più lunga.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media non sia inferiore ai m. 3,00 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0,50, siano inaccessibili.

In corrispondenza della copertura dei soli volumi tecnici, la consistenza dei quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensione maggiore di quelle sopradette.

Articolo 35°

CASE RURALI

Tutti i locali non computati nella cubatura residenziale devono avere accesso diretto dall'esterno e non possono avere aperture in diretta comunicazione con locali di abitazione.

E' fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo.

Per tale operazione il proprietario del fondo dovrà provvedere i locali necessari.

I locali destinati ad uso di porcile, pollaio, conigliera ed in generale al ricovero di animali, dovranno in ogni caso essere separati dalle abitazioni.

Le stalle, gli ovili, i pollai, i porcili, non dovranno prospettare sulla pubblica via, dalla quale disteranno almeno m. 10 oltre le distanze fissate dal D.M. 1-4-1968 a protezione del nastro stradale.

L'altezza delle stalle dal pavimento al soffitto deve essere

non inferiore a m. 3,00.

Le stalle debbono avere una cubatura non minore di mc. 15,00 per ogni capo grosso di bestiame e di mc. 10,00 per il bestiame minuto, e debbono essere ben ventilate ed aerate.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni del R.D.L. n.1862 dell' 1-12-1930 modificato dalle Leggi n.925 del 25-6-1931 nonchè degli Artt.233 e segg. del T.U. della Legge Sanitaria n.1265 del 27-7-1934.

Tali concimaie dovranno distare da pozzi,acquedotti,serbatoi e abitazioni almeno m. 30.

Articolo 36°

ISOLAMENTO DELL ' UMIDITA '

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A₁ e S₁ a piano terra,devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno 50 cm. di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento.

Per i locali di cat. A₂ può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio deve elevarsi sul piano di campagna di almeno 30 cm. oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente Art. 30.

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. A₁ e S₁ costituiti su vespaio,devono essere isolati con strato impermeabile.

Articolo 37°

ISOLAMENTO TERMICO - IMPIANTI TERMICI -

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali delle cat. A e S₁, devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni di due teste, intonato da ambo le pareti ($k = 1,4$).

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga.

Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a un muro di mattoni pieni di una testa, intonato da ambo le parti.

Indipendentemente da quanto sopra prescritto, per tutti gli edifici da costruire o ristrutturare nei quali è prevista la installazione di un impianto di riscaldamento, vanno applicate le norme di cui alla Legge 373/76.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità della suddetta legge e di tutte le altre vigenti in materia (con particolare riferimento a quelle contro l'inquinamento atmosferico).

Articolo 38°

CLASSIFICAZIONE DELLE ACQUE

In base ai contenuti della legislazione vigente, le acque di scarico vanno distinte nelle seguenti categorie :

- acque meteoriche :

comprendono le acque piovane e quelle derivanti dallo scioglimento delle nevi;

- acque nere :

comprendono le acque degli scarichi di lavandini, lavelli, vasche da bagno, docce, bidet e di ogni altro accessorio con analoga funzione, e le acque non inquinanti provenienti da procedimenti di lavaggio compiuti da imprese artigiane o commerciali;

- acque luride :

sono gli scarichi di natura organica dei vasi o delle latrine di qualsiasi tipo;

- acque inquinanti :

sono quelle, di qualsiasi provenienza, che sono considerate tali dalle vigenti normative in materia di inquinamenti.

Articolo 39°

MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE

Per il deflusso delle acque meteoriche, di cui al precedente Articolo, deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Per il deflusso delle acque nere, di cui al precedente Articolo, deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata, capace di resistere alle alte temperature e dotata di sistema di aerazione con condotte di aspirazione fino alla copertura.

Gli innesti in detta rete devono avvenire con l'impiego di sifoni ispezionabili.

Le acque luride, di cui al precedente articolo, devono essere convogliate in una fossa biologica dimensionata in rapporto alle caratteristiche della costruzione nonché alla volumetria abitativa.

Detta fossa deve anche essere in grado di garantire la degradazione biologica delle materie organiche e deve essere ubicata all'esterno della costruzione, ad una distanza non inferiore a m. 1 dal=

le murature perimetrali.

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, nere e luride, deve essere realizzato solo mediante un sifone ispezionabile e a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione e in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

Per le acque inquinanti, di cui al precedente Articolo, vale quanto disposto dalla relativa normativa legislativa e regolamentare.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese dei concessionari, di appositi impianti, con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Articolo 40°

IMPIANTI MINIMI

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di wc, bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno e lavello, a chiusura idraulica.

E' prescritta, almeno, una canna fumaria. In uffici, negozi, laboratori ecc., a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, devono essere costruiti servizi igienici comuni a diverse unità, in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

I wc, inoltre, devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Ogni negozio dovrà essere dotato di almeno un bagno con relativa antilatrina, rispondente alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti.

Articolo 41°

RIFORNIMENTO IDRICO

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.

Nelle zone prive di acquedotto comunale, l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma, in tal caso, deve risultare potabile dall'analisi dei laboratori d'igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità Sanitaria.

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.

Per l'esercizio degli impianti di sollevamento di acqua (autoclave), è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di revocarla in ogni tempo in relazione alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Articolo 42°

RICAMBI D'ARIA

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.

Articolo 43°

COPERTURE

Le strutture orizzontali e le coperture degli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate con materiali incombustibili.

Articolo 44°

PARETI DIVISORIE

Sono consentite le pareti divisorie mobili (aventi carattere di infisso).

Non sono consentite pareti divisorie realizzate in materiale combustibile.

Articolo 45°

SCALE E ASCENSORI

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve 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 e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a m. 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.

Ogni scala (in edifici fino a 30 metri di altezza) può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Articolo 46°

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 aderenti e i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i contatti con i vani d'ascensore.

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

Articolo 47°

RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

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

Anche edifici speciali come : sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi, sottostanno, inoltre, alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

Articolo 48°

DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semi-permanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne radio-tv, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Articolo 49°

MANUTENZIONE - INTERVENTO DEL SINDACO -

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Articolo 50°

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 possano 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.

Articolo 51°

INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

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

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

Articolo 52°

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 ml. 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 livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico

transito, deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m.3,50 di lunghezza.

Articolo 53°

ZOCCOLATURE

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità.

In relazione all'ambiente, la Commissione edilizia può richiedere l'impiego di particolari materiali.

Articolo 54°

ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a 10 cm. può essere ammesso in qualsiasi prospetto su suolo pubblico anche per parti mobili di infissi.

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

Articolo 55°

INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio delle tubazioni, cavi o altro e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo pesante, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'Art.29.

Articolo 56°

COPERTURE

Le coperture e 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 pozzi sifonati, nella rete della fognatura.

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

Per eventuali aggetti vale quanto prescritto dall'Art. 54.

Articolo 57°

RECINZIONI

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

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente; gli eventuali muri di recinzione non debbono superare cm. 100 della quota stradale.

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

Articolo 58°

MOSTRE , VETRINE , INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere

studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Articolo 59°

MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed 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, perti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Articolo 60°

ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento.

Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto, in dette zone, deve essere autorizzata.

Articolo 61°

DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, 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 organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo, o per l'incontinenza pubblica o privata.

Articolo 62°

LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANI

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra, e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e aerazione direttamente dall'esterno.

Articolo 63°

CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi di abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

Articolo 64°

NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme.

Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

E' consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato nelle coperture, purchè tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde, quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Articolo 65°

PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione destinata a abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente o anche in aree che non facciano parte del lotto, purchè siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trasciversi a cura del proprietario.

Articolo 66°

CENTRO STORICO - AMBIENTALE

Per centro storico-ambientale (anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti), al fine di non sconvolgere l'assetto, il Sindaco e la Commissione edilizia possono adottare tutte le possibili cautele al fine di controllare ogni proposta di inserimento o di

trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

Articolo 67°

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi ecc., sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 68°

LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle leggi sanitarie ed alle previsioni delle norme tecniche del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 69°

IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato T.U. e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 70°

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Al fine di eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti "Barriere architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione dei minorati, in tutte le nuove costruzioni di opere pubbliche (con particolare riguardo a quelle di carattere collettivo - sociale) e nelle ristrutturazioni di quelle esistenti, è obbligatorio il rispetto delle norme di cui al D.P.R. n. 384 del 27-4-1978.

C A P I T O L O 5°

LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Articolo 71°

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio, deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione :

- 1)- rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2)- planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3)- profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;

- 4)- schemi planimetrici e particolari esecutivi in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 5)- tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 6)- norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.;
- 7)- relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche, e un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;*

* Si intendono per opere di urbanizzazione primaria :

- a)- strade residenziali ;
- b)- spazi di sosta o di parcheggio ;
- c)- fognature ;
- d)- rete idrica ;
- e)- rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas ;
- f)- pubblica illuminazione ;
- g)- spazi di verde attrezzato ;

- 8)- estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 9)- planimetria su base catastale, in scala 1:2000, riportante i limiti della proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal Piano Regolatore Generale;
- 10)- proposta di convenzione;

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Articolo 72°

PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere :

- a)- la concessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria precisate dall'Art. 4 della Legge n. 847 del 29-9-1964 e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;

* Si intendono per opere di urbanizzazione secondaria :

- a)- asili nido e scuole materne;
- b)- scuole dell'obbligo;
- c)- mercati di quartiere;
- d)- delegazioni comunali;
- e)- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f)- impianti sportivi di quartiere;
- g)- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h)- aree verdi nei quartieri.

- b)- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità e alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c)- il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d)- l'impegno a effettuare, a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il tesoriere comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari all'80 % del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e)- l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi ove richieste;
- f)- rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compiute d'ufficio ai sensi dell'Art.80 del presente regolamento.

Articolo 73°

ONERI SOSTITUTIVI DELLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo a inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in luogo della cessione parziale delle aree per

singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Di conseguenza, nel caso in cui al comma precedente, il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria, oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai servizi pubblici.

Articolo 74°

PROCEDURA PER L' AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione edilizia comunale, quando la lottizzazione proposta presenti difficoltà rispetto alle norme previste per la zona del P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, restituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione, sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione.

Dopo l'approvazione della Deliberazione Consiliare, a norma dello Art. 41 octies della Legge n. 1150 del 17-8-1942, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

Il Sindaco, quindi, rilascia l'autorizzazione alla lottizzazione corredata da una copia dei documenti di progetto notificandola in via amministrativa al proprietario.

Articolo 75°

VALIDITA' DELLA AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Articolo 76°

OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI
- PROGETTI RELATIVI - ESECUZIONI - CONTROLLI

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per lo allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'Art. 2 del presente regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Articolo 77°

PENALITA' PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

Qualora scaduto il termine di validità dell'autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione complessivamente eseguite risultino inferiori all'80% di quelle complessivamente previste, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Articolo 78°

SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e, nella misura del 50 %, solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80 % del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune. Il restante 50 % della cauzione viene svincolato sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Articolo 79°

CONCESSIONI EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda e il rilascio delle concessioni edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel titolo 1° del presente regolamento. Il contributo concessorio di cui all'Art. 5 della Legge n.10/77 è determinato dal Consiglio ai sensi dell'Art. 11 della stessa legge.

Articolo 80°

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare, entro congruo termine, un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a doman-

da degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

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 all'Art. 71 del presente regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

C A P I T O L O 6°

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Articolo 81°

DEROGHE

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla osta dei competenti organi ai sensi dell'Art. 3 della Legge n. 1357 del 21-12-1955.

In tal caso, il termine di 60 giorni previsto dall'Art. 15 del presente regolamento è prorogato del tempo occorrente per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento dei nulla osta predetti.

Articolo 82°

ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

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

Articolo 83°

CONTROLLI E REPRESSIONE ABUSI

Ai sensi dell'Art. 32 della Legge Urbanistica n. 1150 del 17-8-1942, il Sindaco esercita mediante i funzionari e agenti del Comune la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se, entro un mese dalla notifica di esso, il Sindaco non abbia adottato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione, le opere vengono considerate abusive e il Sindaco deve applicare le disposizioni di cui all'Art. 15 della Legge n. 10/77.

Quando l'inosservanza si riferisce a opere eseguite da amministrazioni statali e organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa la Re-

gione competente per territorio e il Ministro dei Lavori Pubblici agli effetti dell'Art. 29 della Legge n. 1150 del 17-8-1942.

Articolo 84°

SANZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento edilizio, vengono applicate ai termini degli Artt. 107 e segg. del T.U. della Legge comunale e provinciale n. 383 del 3-3-1934.

La inosservanza alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'Art. 344 del T.U. sulle leggi sanitarie n. 1265 del 27-7-1934.

Salvo quanto stabilito dalle leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi derivanti dalla concessione si distinguono nel modo seguente :

1)- mancato versamento del contributo all'atto del rilascio della concessione per la quota relativa alle urbanizzazioni e, nel termine di 60 giorni, per la quota commisurata al costo di costruzione. Sono previste le seguenti sanzioni : a)- la corresponsione degli interessi legali se il versamento avviene nei successivi 30 giorni; b)- la corresponsione di una penale pari al doppio degli interessi legali qualora il versamento avvenga tra il 30° e il 60° giorno successivi alla scadenza dei termini fissati; c)- la riscossione del contributo aumentato di un terzo, qualora il ritardo si protragga oltre il 60° giorno dalla scadenza dei termini previsti;

2)- opere eseguite in totale difformità o in assenza della concessione: debbono essere demolite a cura e spese del proprietario nel termine che sarà fissato dal Sindaco con ordinanza.

In caso di mancata demolizione, le opere saranno acquisite, senza indennizzo, con l'area su cui insistono, al patrimonio indisponibile del Comune che dovrà utilizzarle a fini pubblici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica.

L'acquisizione ha luogo con ordinanza del Sindaco debitamente motivata.

Detta ordinanza deve essere vidimata e resa esecutiva dal pretore nella cui giurisdizione ricade il Comune e costituisce titolo per la trascrizione dell'ordinanza stessa nei registri immobiliari e per la immissione in possesso da parte del Comune stesso.

L'ordinanza suddetta può essere tuttavia impugnata con ricorso al T.A.R. entro 60 giorni dalla sua notifica.

Tutti gli atti giuridici riguardanti costruzioni effettuate in mancanza di concessioni sono nulli ove da essi non risulti che l'acquirente era a conoscenza di tale mancanza.

Se l'opera eseguita in totale difformità o in assenza, della concessione edilizia, contrasta con rilevanti interessi urbanistici o ambientali oppure non può essere utilizzata per i fini sopraindicati, deve essere demolita a spese del costruttore;

3)- annullamento della concessione : ove non sia possibile rimuovere i vizi delle procedure amministrative oppure non sia possibile il ripristino della situazione precedente, si applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, sulla base di valutazioni effettuate dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tali valutazioni devono essere notificate alla parte interessata e, divengono definitive se non vengono impugunate nei termini stabiliti. I contributi, le sanzioni e le spese stabilite dalla legge vengono recuperate dal Comune con l'osservanza del R.D. n. 639 del 14-4-1910 riguardante la riscossione delle entrate patrimoniali e dei proventi dei servizi

pubblici;

4)- opere eseguite in parziale difformità dalla concessione : il concessionario è tenuto alla loro demolizione. Se questa non può avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il Sindaco deve applicare una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità della concessione;

5)- non si procede, comunque, alla demolizione oppure alla applicazione prevista dalla Legge se vengono realizzate delle varianti che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modifichino la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione.

Le predette variazioni debbono, però, essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità o di uso della costruzione;

6)- opere eseguite da parte di terzi, in totale difformità dalla concessione o in assenza di essa, su suoli dello Stato o di Enti territoriali: tali opere sono acquisite senza indennizzo, rispettivamente al Demanio dello Stato e al patrimonio indisponibile degli Enti stessi, salvo restando il potere di ordinare la demolizione a cura e spese del costruttore quando l'opera contrasti con rilevanti interessi urbanistici e ambientali.

In caso di inadempimento all'ordinanza, alla demolizione provvede il Comune, con recupero delle spese ai sensi del già citato R.D. n. 639 del 14-4-1910. Se le opere sono soltanto parzialmente difformi dalla concessione, si applica una sanzione pari al doppio del valore della parte realizzata in difformità dalla concessione. La sanzione è, però, comminata dallo Stato e dagli altri Enti territoriali interessati.

E' fatto divieto a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture e predisporre gli allacciamenti, anche

se provvisori, per l'esecuzione di opere prive di concessione.

Articolo 85°

ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento ~~entra in vigore dopo l'approvazione~~ e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

Articolo 86°

OPERE GIA' AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente regolamento, sono soggette alle nuove disposizioni.

Articolo 87°

OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

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

Articolo 88°

DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle

zone residenziali e nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di un anno dalla entrata in vigore del presente regolamento.

Articolo 89°

CANNE FUMARIE

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

Articolo 90°

ANTENNE RADIO - TV

Negli edifici 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 due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Articolo 91°

AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE ECC.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti, indicati al precedente Art. 64, non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di due anni dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Il presente regolamento edilizio consta di N° 6 (sei) Capitoli e di
N° 91 (novantuno) Articoli.

FALCIANO DEL MASSICO li

21 APR. 1984



COMPILATORE

Studio Tecnico Associato
ingg. Montanari Ugo e Mario

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Ugo Montanari".