COMUNE DI TELESE

ORIGINALE

REGOLAMENTO EDILIZIO

DATA : 5-4-88
AGG. : 10 - 89

Il segretario

Il sindaco

progettista responsabile
ing. F. PERRIGNI

COMUNE DI TELESE

C.A.P. 82037 **PROVINCIA DI BENEVENTO**

IL SEGRETARIO GENERALE

Visti gli atti d'Ufficio,

C E R T I F I C A

che il regolamento edilizio:

1) E' stato deliberato dal Consiglio Comunale nella seduta del 27.05.1988 con atto n. 64;

2) E' stato pubblicato all'Albo Pretorio dal 06.06.1988 al 21.06.1988;

3) E' stato esaminato dalla sezione provinciale del Comitato Regionale di Controllo sugli atti dei Comuni (Co.Re.Co.) nella seduta del 15.06.1988 n. 81;

4) E' stato ripubblicato all'Albo Pretorio, unitamente alla decisione del Co.Re.Co prima richiamata, per quindici giorni consecutivi dal 12.09.1990 al 27.09.1990;

5) E' entrato in vigore il 01.10.1990 primo giorno del mese successivo all'ultimo di ripubblicazione (Art.147).

Telese, 01.10.90

COMUNE DI TELESE - Segreteria Generale

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Giuseppe Fasano)

P R E M E S S A

Il presente Regolamento Edilizio, è stato redatto secondo le norme della Legge Urbanistica 17 agosto '42 n. 1150, della Legge 6 agosto '67 n. 765, e della Legge 28.1.'77 n. 10, della Legge 5.8.78 n. 457 nonché della Legge R.C. n. 62 del 29.1.78.

Gli articoli relativi alla Commissione Edilizia sono stati ulteriormente aggiornati in conformità delle Leggi R.C. n. 65 del 1.9.81 e n. 10 del 23.2.82.

Quelli relativi agli abusi edilizi (art. 117 e 118) sono stati aggiornati con le disposizioni della legge 47/85.

Nella compilazione del Regolamento si è largamente utilizzato lo schema approntato dalla Consulta Urbanistica Regionale dell'Emilia Romagna, modificandolo per adeguarlo alle necessità locali del gruppo dei Comuni cui è destinato ed integrandolo con norme derivate dal Regolamento Edilizio tipo redatto a cura dell'IASM.

S O M M A R I O

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Oggetto del Regolamento

Art. 1 - Oggetto del Regolamento ..... pag. 1
Art. 2 - Richiamo a disposizioni generali di legge ..... " 1

Capo II- Richiesta della Concessione Edilizia - Esami dei progetti - Pareri

Art. 3 - Opere soggette a concessione ..... pag. 2
Art. 4 - Opere non soggette a concessione ..... " 3
Art. 5 - Progettisti e costruttori ..... " 4
Art. 6 - Lavori eseguibili d'urgenza ..... " 4
Art. 7 - Domanda di concessione edilizia e allegati a corredo della domanda ..... " 5
Art. 8 - Procedura per la presentazione della domanda ..... " 8
Art. 9 - Istruttoria preliminare dei progetti ..... " 9

Capo III- Commissione Edilizia e determinazione del Sindaco sulla domanda

Art.10 - Commissione edilizia - Composizione ..... pag. 10
Art.11 - Compiti della Commissione edilizia ..... " 11
Art.12 - Adunanza della Commissione edilizia ..... " 12
Art.13 - Determinazioni del Sindaco sulla domanda ..... " 12
Art.14 - Concessione edilizia ..... " 14
Art.15 - Titolare e variazioni della Concessione Edilizia ..... " 15
Art.16 - Validità e decadenza della Concessione Edilizia ..... " 15
Art.17 - Varianti al progetto ..... " 16

Capo IV- Esecuzione della concessione

Art.18 - Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature e acquedotto ..... " 17
Art.19 - Direttore dei lavori e costruttore ..... " 17

Art.20 - Sistemazione del cantiere ..... pag. 18
Art.21 - Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico ..... " 18
Art.22 - Visite di controllo : termini e modalità ..... " 19
Art.23 - Norme particolari per i cantieri edilizi ..... " 19
Art.24 - Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato ..... " 20
Art.25 - Sospensione dei lavori .. .. " 20

Capo V - Autorizzazione di abitabilità e agibilità

Art.26 - Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità ..... " 21

TITOLO II
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

Capo I - Elementi di abitabilità

Art.27 - Classificazione dei locali ..... pag. 22
Art.28 - Caratteristiche dei locali ..... " 23
Art.29 - Impianti speciali ..... " 24
Art.30 - Soffitti inclinati o a quote diverse..... " 24
Art.31 - Classificazione dei piani ..... " 25
Art.32 - Piani interrati ..... " 25
Art.33 - Piani seminterrati ..... " 25
Art.34 - Piani terreni e rialzati ..... " 26
Art.35 - Sottotetti ..... " 26
Art.36 - Soppalchi ..... " 27

Capo II- Parametri ed interventi edilizi

Art.37 - Parametri edilizi ..... " 28
Art.38 - Modalità di intervento edilizio ..... " 30

Capo III- Prescrizioni igienico-edilizie

Art.39 - Utilizzazione degli spazi interni agli edifici ..... " 33
Art.40 - Uso di distacchi tra fabbricati ..... " 33
Art.41 - Igiene del suolo e del sottosuolo ..... " 34
Art.42 - Isolamento dell'umidità ..... " 34
Art.43 - Isolamebto termico ..... " 34
Art.44 - Isolamento fonico ..... " 35
Art.45 - Prevenzione della condensazione del vapore ..... " 36
Art.46 - Convogliamento e smaltimento delle acque piovane .. " 36
Art.47 - Latrine e tubi di scarico di materie luride ..... " 37
Art.48 - Fognature ..... " 37
Art.49 - Pozzi neri ..... " 38
Art.50 - Pozzi, vasche e cisterne ..... " 38
Art.51 - Impianti minimi ..... " 39
Art.52 - Bucatoi e stenditoi ..... " 39
Art.53 - Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali ..... " 40
Art.54 - Impianto di sollevamento acqua ..... pag. 40
Art.55 - Impianto antenna collettiva TV ..... " 41
Art.56 - Ascensori ..... " 41
Art.57 - Camere oscure, impianti termici ..... " 41

Capo IV- Prescrizione antincendio, contro l'inquinamento e sugli ascensori

Art.58 - Copertura ..... pag. 43
Art.59 - Pareti divisorie ..... " 43
Art.60 - Scale ..... " 43
Art.61 - Scale e bocche antincendio in edifici alti ..... " 44
Art.62 - Canne fumarie ..... " 44
Art.63 - Rinvio a leggi particolari ..... " 44

Capo V - Aspetto degli edifici e arredo urbano

Art.64 - Decoro generale ..... " 46
Art.65 - Manutenzione ..... " 46
Art.66 - Zoccolature ..... " 47
Art.67 - Coperture ..... " 47
Art.68 - Elementi ornamentali degli edifici .. .. " 47
Art.69 - Elementi aggettanti ..... " 48
Art.70 - Tende e inferriata ..... " 49
Art.71 - Mostre, vetrine, insegne ..... " 49
Art.72 - Apparecchi di illuminazione ..... " 50
Art.73 - Marciapiedi e porticati ..... " 50
Art.74 - Recinzioni ..... " 50
Art.75 - Zone verdi e parchi ..... " 51

Capo VI- Prescrizioni varie

Art.76 - Norme tecniche di buona costruzione ..... " 52
Art.77 - Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici ..... " 52
Art.78 - Uscita dalle autorimesse e rampe ..... " 52
Art.79 - Intercapedini ..... " 53
Art.80 - Depositi di materiali ..... " 53
Art.81 - Locali per deposito temporaneo ..... " 54
Art.82 - Cassette per corrispondenza ..... " 54

Capo VII - Norme di buona costruzione

Art.83 - Copertura a tetto ..... " 55
Art.84 - " a terrazzo ..... " 55
Art.85 - Cornicioni ..... " 56
Art.86 - Bordature di terrazzi e balconi ecc..... " 56
Art.87 - Balconi, pensiline e aggetti ..... " 56
Art.88 - Ringhiere ..... pag. 57
Art.89 - Copertine e soglie ..... " 57
Art.90 - Parapetti di finestre ..... " 58
Art.91 - Intonaci esterni ..... " 58
Art.92 - Murature in vista e rivestimenti esterni ..... " 58
Art.93 - Rivestimenti interni ..... " 58
Art.94 - Tinteggiatura ..... " 59
Art.95 - Sistemi di prefabbricazione ammessi ..... " 59

Capo VIII -Edifici ed ambienti con destinazione particolare

Art.96 - Edifici ed ambienti con destinazioni particolari ..... " 60
Art.97 - Locali per allevamento e ricovero animali ..... " 60
Art.98 - Impianti per lavorazioni insalubri ..... " 61

Capo IX- Caratteristiche di urbanizzazione

Art.99 - Norme generali ..... " 62
Art.100- Norme particolari ..... " 62
Art.101- Aree verdi e scoperte ..... " 62
Art.102- Parcheggi ..... " 63
Art.103- Protezione ambiente ..... " 63

TITOLO III
LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Capo I - Domanda, convenzione, autorizzazione, esecuzione

Art.104- Domanda di lottizzazione e documenti a corredo ..... pag. 64
Art.105- Proposta di convenzione ..... " 65
Art.106- Oneri sostitutivi della cessione di aree e della esecuzione delle opere per la urbanizzazione secondaria ..... " 66
Art.107- Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione ..... " 67
Art.108- Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni ..... " 67
Art.109- Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetto relativo. Esecuzioni. Controlli ..... pag. 67
Art.110- Penalità per inadempienza da parte del lottizzante ..... " 68
Art.111- Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione.... " 68
Art.112- Concessioni edilizie nella lottizzazione ..... " 69

Capo II- Compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione

Art.113- Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione ..... pag. 69

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Capo I - Disposizioni finali

Art.114- Deroghe ..... " 70
Art.115- Adeguamento delle costruzioni preesistenti..... " 70
Art.116- Mancanza dell'Ufficio Tecnico Comunale, Tecnico di fiducia dell'Amministrazione ..... " 71
Art.117- Controlli e repressioni abusi ..... " 71
Art.118- Sanzioni ..... " 72
Art.119- Entrata in vigore del Regolamento ..... " 72

Capo II- Disposizioni transitorie

Art.120- Opere già autorizzate ..... " 73
Art.121- Occupazione di suolo pubblico ..... " 73
Art.122- Depositi di materiali nelle zone residenziali .... " 73
Art.123- Canne fumarie .... " 74
Art.124- Antenne radio e TV ..... " 74
Art.125- Autorimesse private ..... " 74

. . . . . .

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1
(Oggetto del regolamento)

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa 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 dalla Legge 6 agosto 1967 n. 763, dalla Legge 28.1.77 n. 10, Legge 5.8.78 n. 457 nonchè dalla Legge Regione Campania n. 62 del 29.12.78.

Art. 2
(Richiamo a disposizioni generali di legge)

Per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili le vigenti disposizioni di legge in materia.

CAPO II
RICHIESTA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA - ESAME DEI PROGETTI PARERI

Art. 3
(Opere soggette a concessione)

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione, di opere di urbanizzazione e più in generale di modifica del territorio deve chiedere apposita concessione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

In particolare sono soggette a concessione:

a) Lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
b) opere di urbanizzazione;
c) nuove costruzioni;
d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
e) interventi di restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
f) modifiche di destinazione d'uso;
g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
h) demolizioni totali o parziali;
i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
l) scavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere;
m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
n) abbattimento o alterazione di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
o) aperture o modifiche di accessi privati sulle fronti stradali e su aree pubbliche;
p) costruzione o trasferimento di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all' esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
q) interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che comportino installazioni di ponteggi, scale mobili, ponti volanti inesistenti su suolo pubblico o che interessino edifici compresi nelle zone di inte-

storico o ambientale (zona A) o tutelati ai sensi della Legge 1.6.39 n. 1089, 2.6.39 n. 1497 o delle norme del piano urbanistico;

r) installazione di apparecchiature elettriche, telefoniche, di gas, ecc. da parte di società concessionarie, che interessino edifici,classificati di valore monumentale o suoli pubblici compresi nella zona di interesse storico-ambientale;

s) tutte le opere o gli interventi per cui, in rapporto alla ubicazione o alla natura dell'intervento, sia richiesta dal piano urbanistico la concessione edilizia;

t) le opere e gli interventi.

Art. 4

(Opere ed interventi non soggetti a concessione)

Non sono soggetti alla concessione bensì ad autorizzazione del Sindaco:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non interessino immobili tutelati ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 o classificati dal piano urbanistico di interesse ambientale, monumentale, o emergenze o per le quali il piano non richiede la concessione;

b) gli interventi volti a realizzare opere costituenti pertinenze ad impianti tecnologici di edifici già esistenti, salvo che tali edifici, tutelati ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 o 29.6.39 n. 1497, oppure siano classificati dal piano urbanistico di interesse monumentale od emergenze, o ricadano in zone di interesse ambientale;

c) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;

d) le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere, nè immobili tutelati ai sensi delle leggi 1.6.39 n. 1089 e 29.6.39 n. 1497 o classificati dal piano urbanistico di interesse monumentale od emergenze nè, infine, che ricadano in zone dal piano classificate di interesse ambientale;

e) le opere e gli interventi da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali, qualora, interessino zone o immobili definite di interesse ambientale, monumentale od emergenze dai piani urbanistici;

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione:

f) le opere e gli interventi di manutenzione ordinaria che non interessino gli immobili di cui al punto a) del precedente comma;

g) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del Codice della strada;

h) le opere da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali;
i) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune, qualora tali opere interessino gli immobili di cui al punto a) del precedente comma la delibera di approvazione del progetto deve fare esplicita menzione del preventivo parere reso dalla Commissione Edilizia Comunale, accogliendolo se favorevole o controdeducendolo se sfavorevole in tutto o in parte.

L'inizio delle opere, anche preparatorie, di cui al punto f) è comunque subordinato alla preventiva comunicazione al Sindaco, corredata da una descrizione di opere a farsi, dell'estratto di mappa e, nel caso di opere relative all'esterno dell'edificio, di fotografie nel formato minimo 18x24; quello delle opere di cui al punto h) è subordinato al deposito presso il Sindaco del progetto essecutivo dell'intervento a farsi nonchè della prova dell'accertamento di cui agli art. 29 e 31, comma 2°, della Legge 17.8.42 n. 1150.

Art. 5
(Progettisti e costruttori)

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, e periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti nell'Albo professionale.

Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture di cemento armato, deve essere debitamente abilitato o avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 6
(Lavori eseguibili d'urgenza)

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisionali valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria e dal Corpo dei VV.FF. o da tali Enti ordinate per evitare pericoli o danni, fermo restando l'obbligo, per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di concessione o di autorizzazione di cui ai precedenti arti

coli 3 e 4 entro 15 giorni dalla data dell'ordinanza.

Art. 7

(Domanda di concessione e allegati a corredo della domanda)

La domanda di concessione, compilata in competente carta da bollo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la concessione sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma del richiedente e del progettista anche copia autentica del titolo di cui all'art. 4 della Legge 28.1.77 n. 10.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

Per le concessioni riservate solo a talune categorie (imprenditori agricoli, commercianti, ecc.) alla domanda deve essere allegata la documentazione comprovante il possesso delle qualità che abilitano all' ottenimento di quanto richiesto.

La domanda deve contenere, in ogni caso, l'impegno del proprietario di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del costruttore e del direttore dei lavori riconoscendo, in caso di inadempienza, la decadenza di ufficio della concessione.

La domanda di concessione deve essere obbligatoriamente corredata da tutti o parte dei documenti di cui alla seguente lista, così come specificato nell'allegato quadro sinottico, che integra le prescrizioni di cui al presente articolo:

1) Questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici, vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme, in conformità del modello predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale;
2) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per 100 m oltre l'area stessa;
3) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
4) certificato storico catastale attestante la consistenza dell'immobile alla data di adozione del Piano;

5) Attestazione sull'utilizzabilità ai fini dell'accorpamento di aree agricole ricadenti in altri Comuni;
6) Studio d'impatto ambientale conforme agli schemi di valutazione prescritti dello strumento urbanistico;
7) documentazione fotografica dello stato di fatto;
8) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
9) planovolumetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata nelle sue linee, di inviluppo, dimensioni, quote generali e distanze, l'area progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento planoaltimetrico dell'area oggetto dell'intervento e di quelle circostanti fino alla distanza di m 30.00 o a quella maggiore prescritta dalle norme del Piano Urbanistico per lo studio di impatto ambientale di cui al punto 6); l'andamento planivolumetrico di tutti i manufatti ricadenti nell'area rappresentata; le sezioni schematiche atte a dimostrare il rispetto del criterio di visuale libera (così come definito dal piano urbanistico) per l'opera progettata; la sistemazione delle zone non edificate;
10) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:
   - destinazione d'uso dei locali;
   - quote planimetriche ed altimetriche;
   - dimensioni delle aperture (con distinzioni delle parti apribili e fisse);
   - indicazione dei rapporti di illuminazione;
   - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
   - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), 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 nonchè della rete di fognature bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse o depurazione biologica, quote e diametri delle condotte ecc.);
   - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde e i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc..

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

11) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti agettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.
Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

12) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.
Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni 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;

13) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1:20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.
Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazione a terra;

14) documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti, in caso di opere complesse (edifici o locali a carattere commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc.) delle quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e le caratteristiche funzionali;

15) rilievo quotato in scala minima 1:200 degli edifici da demolire, relativo alle piante di tutti i piani e alle sezioni più indicative, con documentazione fotografica;

16) disegni in scala minima 1:100 indicanti: senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si

intendono demolire.
Le piante di progetto devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di strutture da sostituire, queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti delle opere esistenti e quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafia;

17)relazione illustrativa;
18)nulla osta del Comando Provinciale dei VV.FF. ove richiesto;
19)nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti o del competente servizio regionale;
20)autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati;
21)la documentazione integrativa eventualmente richiesta dal piano urbanistico in zone o casi specificamente indicati.

Gli eleborati di cui ai precedenti punti 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 16 devono essere riuniti in una unica tavola di altezza non superiore a cm. 93, e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copia riprodotta, piegata secondo il formato UNI, delle quali una bollata a norma di legge. Tutte le tavole di cui al precedente comma e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale ed il codice fiscale.

Per 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 almeno cinque copie.

Art. 8
(Procedura per la presentazione della domanda)

La domanda di concessione, corredata dai documenti di cui al precedente art. 7 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilasciata al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data del ricevimento.

Art. 9
(Istruttoria preliminare dei progetti)

L'istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta entro 20 giorni dagli Uffici Comunali competenti. Entro tale termine potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti; la presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'opposizione di una nuova data sulla domanda di concessione e sulla relativa ricevuta. Da tale nuova data inizierà il termine di legge per il rilascio della concessione.

CAPO III
COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Art. 10
(Commissione edilizia - Composizione)

La Commissione Edilizia è composta:

a) dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato, che la presiede;
b) dall'Assessore ai LL.PP. ovvero da chi ne esplica le funzioni;
c) dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
d) da due tecnici, di cui uno almeno ingegnere o architetto designati dal Consiglio Comunale;
e) da tre persone residenti nel Comune, designate dal Consiglio Comunale e particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali;
f) dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato.

Per le funzioni sub-delegate al Comune in materia di Beni Ambientali, ai sensi della Legge R.C. n.65 dell'1.9.81 la Commissione è integrata da:

g) cinque membri nominati dal Consiglio comunale tra esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, Discipline agricolo-forestale, Naturalistica, Storiche, Pittoriche, Arti figurative e Legislazione Beni Culturali.

Partecipa alle adunanze il tecnico comunale senza diritto al voto, con funzioni di relatore.

I commissari di cui alle lettere d) ed e) durano in carica tre anni e sono rieleggibili; quelli di cui alla lettera g) vanno rinnovati ogni tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

Qualora uno dei membri effettivi cessasse dall'ufficio durante il triennio, il Consiglio Comunale provvederà alla sua sostituzione ed il nuovo nominato rimarrà in carica sino al compimento del triennio medesimo.

Saranno considerati decaduti quei membri che senza giustificato motivo, risultassero assenti per più di tre sedute consecutive.

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

Le funzioni di Segretario della Commissione sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco.

Il Sindaco può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone

particolarmente e notoriamente esperte su progetti posti all'esame della Commissione.

Art. 11
(Compiti della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia è chiamata per dare parere consultivo:

a) sull'interpretazione nonchè su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
b) sui progetti delle opere soggette a concessione di cui all'art. 3;
c) in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
d) sui progetti dei Piani Regolatori Generali, sui Piani Particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
e) sulle questioni di ambiente onde salvaguardare e valorizzare le risorse del territorio identificate dal Piano Urbanistico;
f) sull'inserimento del territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
g) sulle opere pubbliche del Comune;
h) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
i) sul rinnovo di concessioni edilizie;

La Commissione Edilizia, integrata dagli esperti di cui al punto g) dell'art. 10 esprime altresì parere:

l) in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II - lettere b), d) ed f) del D.P.R. n.616 in data 24 luglio 1977, nonchè quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali.

In ogni caso la Commissione esprime parere sulla legittimazione delle opere proposte, sul valore architettonico, sul decoro, sull'ambientazione delle opere nel rispetto dell'espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'abitato nonchè sulla rispondenza dell'intervento alle esigenze e alla cultura della comunità.

Essa può proporre le eventuali modificazioni che ravviserà opportune allo scopo di impedire che si eseguano opere indecorose, di danno o di incomodo pubblico o difformi allo strumento urbanistico vigente o alle norme del presente Regolamento Edilizio.

La Commissione E., nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta concessione, dovrà preliminarmente verificare e dichiarare se ri

corrano o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente o contemporaneamente.

In caso negativo nel parere sarà inclusa la dizione "non ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente.

In caso positivo sarà invece inclusa la dizione "ricorrono gli estremi di lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della Legge Urbanistica vigente" e sarà espresso quindi parere contrario al rilascio delle singole licenze edilizie.

Art. 12
(Adunanza della Commissione Edilizia)

La Commissione Edilizia 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 con diritto di voto, tra i quali il Presidente, ed almeno:
- uno dei tecnici di cui al punto d), per le sedute ordinarie;
- tre degli esperti di cui al punto g), per quelle convocate per le funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti, in caso di parità prevale il voto del gruppo cui fa parte il Presidente.

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 queste prescrizioni deve esserne fatto esplicito riferimento a verbale.

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarico 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 Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia.

L'eventuale diniego della concessione sarà motivato allegando al progetto respinto copia del verbale della Commissione Edilizia con l'indicazione delle modifiche che vanno eventualmente apportate affinchè il progetto stesso, possa essere successivamente approvato.

Un progetto respinto può essere ripresentato solo nel caso di varianti che giustificherebbe un nuovo esame.

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

Fino al 31 dicembre 1984 la domanda di concessione ad edificare per interventi di edilizia residenziale diretti alla costruzione di abitazioni o al recupero del patrimonio edilizio esistente, si intende accolta qualora entro 90 giorni dalla presentazione del progetto e della relativa domanda non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio.

Per gli interventi di cui al punto a) dell'art. 4 l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco non si pronuncia nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Per quelli di cui ai punti b), c) e d) il termine di formazione del silenzio-assenso è ridotto a 60 giorni.

In tutti i casi in cui si verifica, intervenuto il silenzio-assenso, il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco, e, se trattasi di concessione, previa corresponsione al comune degli oneri dovuti ai sensi della Legge 28.1.77 n. 10, calcolati in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali.

In tutti gli altri casi la determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione deve essere notificata all'interessato non oltre 60 gg. dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

Art. 14
(Concessione edilizia)

Il rilascio della concessione per nuove costruzioni da realizzarsi in qualsiasi zona residenziale o in zona industriale, qualora non sia stato preceduto da intervento urbanistico preventivo (Piano Particolareggiato o Lottizzazione Convenzionata), è subordianto all'assunzione, da parte del titolare della Concessionen degli oneri di urbanizzazione secondaria (costo del suolo occorrente più un'aliquota di costo di costo delle opere relative) nonchè degli oneri di urbanizzazione primaria (costo del suolo e costo totale delle opere relative) che risultino carenti nella zona, oneri che saranno determinati dall'Amministrazione Comunale, mediante deliberazione, consiliare, sulla base di una stima tecnico-economica appositamente redatta.

Il rilascio della concessione 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 concessione.

Il rilascio della concessione nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinato all'impegno del lottizzante all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi così come previsto al titolo III del presente Regolamento.

La concessione invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzione al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della concessione è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

-ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze;

-ricevuta dell'avvenuta denuncia alla Prefettura delle opere in cemento armato, se previste.

La concessione viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

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

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante l'affissione per la durata di 15 giorni (quindici) 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 verbali della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della concessione in quanto in contrasto colle disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 15
(Titolare e variazione della concessione)

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

La concessione è trasferibile ai successori aventi causa.

Essa non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile, fatti salvi i casi di decadenza e di sanzioni previsti all'art. 15 della Legge 28.1.77 n. 10.

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla ai sensi dell'art. 31 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità degli strumenti urbanistici e delle normative vigenti all'atto del ilascio.

Per gli immobili di proprietà dello stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene.

Art. 16
(Validità e decadenza della concessione)

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile non può essere superiore a 3 anni (tre) e può essere prorogato, con provvedimento motivato; solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano venuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo può però essere concesso in relazione alla complessità ed alla mole delle opere, o quando il finanziamento avvenga per stralci.

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

La concessione ad edificare decade:

1) Quando la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della richiesta della concessione;
2) quando il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge e di regolamento, o alle condizioni inserite nella concessione, o esegua varianti sostanziali al progetto approvato senza averne ottenuta preventiva concessione;
3) quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.
   In questo ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese solo dopo la nomina di un nuovo direttore dei lavori.

Art. 17
(Varianti al progetto)

Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, anche se queste sono di carattere meramente strutturale, gli interessati devono 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 d'opera; in questo caso qualora entro 60 (sessanta) giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinuncia alla variante stessa.

CAPO IV
ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Art. 18
(Inizio dei lavori - Capisaldi - Attacchi fognature 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 scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

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

Le determinazioni di cui al comma 1° vengono effetuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed 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 deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 19
(Direttore dei lavori e costruttore)

Il titolare della concessione prima di dare inizio alle opere deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonchè il nominativo e la residenza del costruttore e dell'assistente ai lavori.

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

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

Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 20
(Sistemazione del cantiere)

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

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile contenente la denominazione dell'opera, le generalità del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolatore dell'opera in cemento armato, del costruttore e dell'assistente, nonchè gli estremi della concessione.

In cantiere devono essere conservate la concessione e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità Comunale e statale, fino al completamento dei lavori.

Art. 21
(Occupazione temporanea e manomissione 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 del 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 spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento, sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trasorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, ip 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. 22
(Visite di controllo: termini e modalità)

Il titolare della concessione edilizia nei casi di nuova costruzione, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzione anche parziale di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto al Sindaco:
- all'inizio dei lavori, per il controllo di 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;

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:
- 7 (sette) giorni per l'inizio dei lavori;
-20 (venti) giorni per le coperture dell'edificio;
-30 (trenta) 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, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento come dlle modalità esecutive che siano fissate nella concessione.

Art. 23
(Norme particolari per i cantieri edilizi)

Si richiamano espressamente:
- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisionali, dei mezzi di opere di qualsiasi tipo, dell'uso della 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 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, control-

li e collaudi a 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.

Art. 24
(Licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato)

Al fine di ottenere la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato, che fanno parte della costruzione, il proprietario dovrà far eseguire da un ingegnere iscritto all'albo e particolarmente competente il collaudo delle opere stesse e inviare il relativo certificato direttamente alla Prefettura competente che provvede poi al rilascio della licenza d'uso (R.D. 16.11.1939 n. 2229 art. 4).

Art. 25
(Sospensione dei lavori)

E' vietato eseguire soltanto in parte le opere approvate se l'interessato non ha ottenuto speciale autorizzazione al riguardo.

Qualora, per cause di forza maggiore, l'opera non potesse completarsi secondo il progetto approvato e rimanesse sospesa, nel termine massimo di tre mesi dalla sospensione dei lavori, le parti eseguite devono essere sistemate in modo da non presentare inconvenienti per la stabilità, per l'estetica, per l'igiene, per la viabilità e, comunque, dovranno essere uniformate alle prescrizioni che al riguardo venissero emanate dal Sindaco.

CAPO V
AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art. 26
(Domanda e procedura per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e agibilità)

Il titolare della concessione per ottenere l'autorizzazione di abitabilità e 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.

Alla domanda vanno allegati il certificato di collaudo dei VV.FF. e la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato, se necessario.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i 60 giorni successivi alla data della domanda e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione, al direttore e all'assuntore dei lavori che hanno diritto ad intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente Regolamento e nelle leggi sanitarie, la corrispondenza delle opere realizzate a quelle autorizzate con la concessione originaria e con le eventuali varianti presentate ai sensi dell'art. 15 comma 12° della Legge 28.1.77 n. 10, su conforme parere scritto dell'Ufficiale sanitario nonchè in base alla licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura, e al certificato da parte dei VV.FF. se necessari, il Sindaco lascerà la certificazione di abitabilità e di agibilità; tale certificazione tuttavia avrà efficacia non prima di sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

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

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità, comunque, verrà rilasciata solo dopo che il titolare della concessione abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e della tassa di concessione governativa.

TITOLO II
PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE.

CAPO I
ELEMENTI DI ABITABILITA'

Art. 27
(Classificazione dei locali)

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

A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine, e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

A.2 - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, controlli, lavaggi, vendite;
- magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

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 lavoro;

S.2 - a) scale che collegano più di due piani;
b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
c) magazzini e depositi in genere;
d) autorimesse di solo posteggio;
e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 - a) disimpegni inferiori a 10 mq.;
b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
c) vani scala colleganti solo due piani;
d) 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. 28
(Caratteristiche dei locali)

Tutti i locali di categoria 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 della finestra e del pavimento devono essere non inferiore a 1/8.

Le dimensioni minime dei locali devono essere:
- lineari planimetriche: ml 2.10 (per le cucine minimo di m. 1.60;
- superficiali: mq. 8.50 (per le cucine mq. 7; per i negozi secondo le norme specifiche di zona);
- cubiche: mc. 25 (per le cucine mc. 20).

L'altezza minima dei locali di categoria A1) senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in m. 2.70 netti; per la categoria A2) deve essere pari ad almeno m. 3.50.

I locali di S possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi a cielo libero non aperti, con le limitazioni di cui all'art. 39 e salvo le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superfici delle finestre e quelle dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0.4. Tale norma non si applica ai locali di categoria S_3.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali con un minimo di m. 1.10 per i locali di cat. S_2/b e di m 0.90 per quelli di categoria S_3; l'altezza minima consentita è di mt. 2.30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a m. 2.0.

I locali di categoria S1) non possono avere accesso diretto da locali di categoria A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, alberghi ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche prece-

denti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

Art. 29
(Impianti speciali)

Nei casi di adozione di impianti di aereazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale sanitario può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di cat. A ed 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 dell'immianto.

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

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S, aperte in sommità ed i 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.

Art. 30
(Soffitti inclinati o a quote diverse)

Nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di m. 2.0 per i locali di cat. A.

Art. 31
(Classificazione dei piani)

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano,anche se in misura parziale, locali di cat. A_1, A_2 ed S_1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di cat. S_2 o S_3, anche se gli stessi sono interessati da limitate 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 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art. 32
(Piani interrati)

I piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di cat. S_2 e S_3.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti. Se il deflusso delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quelle dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di collegamento delle acque stesse che a giudizio dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico e tecnico.

L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare un sufficiente ricambio d'aria.

Art. 33
(Piani seminterrati)

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere utilizzati per destinazione di cat. A.2, soltanto se: in nessun punto il soffitto di ogni locale è a quota inferiore a m. 1.20 rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne; l'altezza utile netta interna è almeno di m. 3.00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso; esista un intercapedine con cunetta più bassa della quota del pavimento e con larghezza pari a 1/3 dell'altezza; il pavimento posi su vespaio aerato e la falda freatica e la quota di massima piena

della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione da sottoporre all'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

L'Amministrazione si riserva di esaminare deroghe eventuali soltanto per fabbricati nella zona A (centro storico).

Art. 34
(Piani terreni e rialzati)

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a m.0.90 dal piano delle sistemazioni esterne non sono consentite destinazioni di cat. A.1.

In casi di edifici in pendenza, tale misura va verificata al centro della fronte a valle di ogni alloggio con la ulteriore condizione che anche a monte i davanzali delle finestre non siano mai a meno di m. 1.80 dal sottostante piano esterno.

Salvo gli ingressi, le autorimesse, i negozi, i laboratori, i locali di piano terreno dovranno avere accesso dall'interno.

Fanno eccezione a tali norme gli alloggi delle case a schiera e delle case unifamiliari isolate o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un'area di pertinenza dell'edificio e di profondità non inferiore a m. 5.

Può essere inoltre ammessa, in relazione a particolari situazioni ambientali, la costruzione di locali con destinazione di cat. A_1 al piano rialzato di edifici non a schiera.

In tal caso i davanzali delle finestre del piano abitabile più basso dovranno essere almeno a m. 2.00 dal livello del marciapiede perimetrale e della sistemazione esterna; questa altezza potrà essere ridotta a m. 1.60 se l'edificio sarà fornito di giardino antistante della profondità minima di m. 8.00.

Art. 35
(Sottotetti)

I vani sotto le falde del tetto, comprese le intercapedini di solamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti . 1.70, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e on possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

In corrispondenza delle coperture dei soli volumi tecnici ano comando ascensori - lavanderie - stenditoi), la consistenza dei

quali deve essere commisurata al numero degli alloggi serviti, sono ammessi lucernai di dimensioni maggiori di quelle sopradette.

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza media sia non inferiore ai m. 2.50, quella minima non inferiore a m. 2.00 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere un'altezza non superiore a m. 0.50, siano inaccessibili.

L'isolamento delle coperture, realizzato sia con camere d'aria sia con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è, perciò, condizionata al rilievo della temperatura da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 36
(Soppalchi)

I soppalchi sono sempre consentiti a condizione che: la superficie del soppalco sia non superiore ad 1/3 di quella locale di cui è posto; l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di m. 4.70 ; che la superficie di aereazione sia non minore di 1.6 di quella complessiva dei pavimenti del soppalco e del locale; che il soppalco sia areato e illuminato direttamente.

Sono consentiti soppalchi non areati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare non minore di 1/4 del perimetro del soppalco.

CAPO II
DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 37
(Parametri edilizi)

SU = Superficie utile - La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso scale e vani) fuori ed entro terra.

Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:

- autorimesse di cat. S_2/d, se di altezza netta non superiore a m. 2.20 e con il limite di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione;
- cantine, legnaie e magazzini in genere (cat. $S_2/c,f$) di altezza netta non superiore a m. 2.20, con il limite globale di 1 mq. per ogni 30 mc. di costruzione;
- servizi tecnici (cioè centrale termica e/o di condizionamento), con il limite di 1 mq. per ogni 70 mc.;
- porticati di uso pubblico;
- porticati di uso privato, se di altezza netta non superiore a m. 2.50;
- sottotetti aventi altezza netta media non superiore a m.1.70 oppure con con altezza superiore a m. 2.00 per, una parte non maggiore del 20% della superficie totale del sottotetto;

Sono invece incluse nel computo della superficie utile le superfici destinate a:

- autorimesse, cantine, legnaie, magazzini e porticati di uso privato di altezza superiore a quelle indicate nel comma precedente;
- autorimesse, cantine, legnaie e magazzini che, pur avendo altezza netta non superiore a m. 2.20, eccedano i limiti planimetrici incati al comma precedente, limitatamente alla parte eccedente;
- sottotetti con altezza netta media superiore a m. 1.70 oppure con altezza superiore a m. 2.00 per una estensione maggiore del 20% di quella totale del sottotetto (limitatamente all'area di altezza superiore a m. 2.00);
- servizi tecnici, per la parte eccedente il limite indicato al comma precedente;
- corpi agettanti chiusi, anche se con superfici completamente vetrate (bow windows);
- balconi coperti e/o incassati i cui lati chiusi superino il 70% del perimetro del balcone stesso.

SC = Superficie coperta - Area della linea di inviluppo delle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi di tutti i piani fuori terra, con esclusione delle parti agettanti come balconi, sporti di

gronda e pensiline.

Sono compresi nei contorni lordi le superfici degli sbalzi chiusi (bow-windows)

HF = Altezza delle fronti - Ai fini della determinazione dei distacchi. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data differenza fra la più bassa delle due quote:
a - media del marciapiede o del terreno
b - piano di calpestio del piano terreno;
e la più alta delle due quote:
a - soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
b - bordo superiore della linea di gronda o media della inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenza superiore al 45%.

H = Altezza del fabbricato - Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume - La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento o, per i sottotetti, da pavimento a soffitto).

De = Distacco tra gli edifici - E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.
E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.
Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

D_c = Distacco dai confini - E' la minima distanza tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.
E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Spazi interni agli edifici = Si intendono per apazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore a 3/4 del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:

AC = Ampio cortile - Spazio interno con normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25.00;

P = Patio - Spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a m. 6.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4.00;

C = Cortile - Spazio interno con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 8.00 e superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano;

CH = Chiostrina - Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di

quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m.3.00, agetti o rientranze superiori a cm.5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm. 30.

Eventuali differenti definizioni riportate nel piano urbanistico sono prevalenti.

Art. 38
(Modalità di intervento edilizio)

Lo strumento urbanistico e le relative norme di attuazione disciplinano per ciascuna zona gli interventi edilizi ammessi, che vengono così definiti:

1) Intervento di manutanzione ordinaria

Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli mpianti tecnologici esistenti.

In particolare tali opere consistono in:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimenti intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manto di copertura e pavimentazione esterne;
- riparazione e sostituzione di infissi interni;
- sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

2) Intervento di manutenzione straordinaria

Comprende le opere e lemodifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

In particolare tali opere consistono in:

- consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di intradosso delle strutture stesse;
- la destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, cornici, zoccolature

infissi, pavimenti ecc. con materiali della stessa natura e forma.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre, e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

3) L'intervento di restauro e risanamento conservativo

E' essenzialmente rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
In particolare gli interventi definiti al presente punto si suddividono ulteriormente in:

a) intervento di restauro e/o risanamento consistente in:
- -rifacimento o ripresa di intonaci;
- -consolidamento o risanamento delle strutture murarie;
- -riparazione di elementi architettonici quali bancali, cornici e zoccolature;
- -realizzazione di servizi igienici e di impianti tecnologici;
- -demolizione o costruzione di tramezzi interni non portanti;
- -sostituzione di strutture orizzontali (solai, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originali dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- -apertura di abbaini o lucernai a giorno o vetrate di modeste dimensioni che non emergono dalla copertura esistente. La misura della proiezione orizzontale di tali aperture non deve superare complessivamente 1/10 della superficie dei sottotetti abitabili e ciascuna apertura non deve superare, in proiezione orizzontale le superfici di mq. 1.40;
- -demolizione, senza ricostruzione, delle superfetazioni;
- -sistemazione di parchi e giardini.

b) intervento di conservazione tipologica consistente oltre che nelle operazioni di cui al precedente punto 3/A, nelle operazioni di:
- -sostituzione parziale o totale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne e interne;
- -sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne previste dal R.E.

Negli interventi di conservazione tipologica non è ammessa la modifica

nella forma e nella posizione, delle aperture originali delle porte e finestre.
Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni (escluse che le superfetazioni che sono da demolire) la posizione dei collegamenti verticali esistenti anche se, per motivi funzionali, potrà variare la dimensione delle rampe.

4) L'intervento di ristrutturazione edilizia
E' rivolto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale intervento comprende il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; e consiste, oltre che in quelle di cui ai precedenti punti 3/3 e 3/B, nelle seguenti operazioni:
- modifica nella forma e posizione delle aperture originali delle porte e finestre;
- modifica della posizione, della dimensione e della articolazione dei collegamenti verticali;
- modifica della distribuzione interna.

Negli interventi di ristrutturazione dovranno essere conservati gli allineamenti, le sagome planimetriche.

5) L'intervento di ampliamento
Consiste in un intervento di ristrutturazione edilizia per effetto del quale si realizza un'aggiunta, all'edificio esistente, di nuovi volumi computabili ai sensi dell'art. 37; tali volumi possono anche derivare dalla modifica delle strutture interne od esterne o dalla destinazione d'uso per effetto della quale, ancorché restino inalterata la sagoma ed il volume geometrico dell'edificio, si ottenga un aumento della superficie utile (SU).

6) L'intervento di ristrutturazione urbanistica
E' rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

CAPO III
PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 39
(Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

Nell'"ampio cortile" e nel "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'"ampio cortile" possono ammettersi costruzioni accessorie ad un piano per guardiola e simili, con il limite di mc. 100.

Nel "cortile" possono affacciare solo ambienti di cat. S. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'Autorità Sanitaria e dei VV.FF. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, tranne che se sono completamente traforati o traslucidi, e per altezza se solo piano terreno.

Nelle "chiostrine" possono affacciarsi soltanto ambienti di cat. S1 e S3. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Art. 40
(Uso di distacchi tra fabbricati)

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

Art. 41
(Igiene del suolo e del sottosuolo)

Non è permesso il gettito di nuove fondazioni di edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame o altro materiale putrido od insalubre. Tale terreno deve essere rimesso preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

Se il suolo sul quale si debbono stabilire le fondazioni di un edificio sia umido od esposto ad invasione di acque, anche soltanto per la oscillazione della falda sotterranea si munirà di sufficienti drenaggi il perimetro del fabbricato e in ogni caso si impiegheranno per i muri di fondazione materiali idrofughi, proteggendo i muri sotterranei dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con opportune intercapedini.

Art. 42
(Isolamento dall'umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali di cat. A1 ed S a piano terra devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato 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 risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedini come nei casi in 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. A1 e S1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 43
(Isolamento termico)

I muri esterni interessanti locali di cat. A e S1 dovranno avere spessore non inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni, a cm. 30

se in muratura di tompagno a doppia fodera con interposta camera d'aria o a blocchetti di lapille e cemento, a cm. 40 se in tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ed una testa intonacata da entrambi le parti.

Sono consentite murature di spessore minore quando siano realizzate con materiali o tecniche particolari tali da ottenere una coibenza pari a quella di murature di mattoni pieni a due teste o a una testa, rispettivamente per i muri esterni e divisori.

Art. 44
(Isolamento fonico)

Negli edifici di nuova costruzione, nelle soprelevazioni, 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 costruiti con materiali e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore a calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiori a 70 db. per frequenza tra 100 e 3000 Hz.
b) Pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie tra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scala ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze tra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di db. 30 per le stesse frequenze.
c) Pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere il potere fono-assorbente tale da garantire uno assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze tra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dall'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari di riscaldament, saracinesche, fognature verticali ecc.) 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 l'efficacia.

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

Negli spazi interni degli edifici non devono esservi rampe carreggiabili con pendenza superiore al 5%.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali ed uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attuarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 45
(Prevenzione della condensazione del vapore)

Per limitare la formazione del vapore d'acqua sui muri e i solai, si dovrà provvedere a:

a) installare bocchette di ventilazione al di sopra del gruppo si cottura e del lavello;
b) ventilare i muri a cassetta provvisti di intercapedine;
c) favorire i ricambi d'aria tra i locali interni;
d) adottare in ogni caso per l'interno gli intonaci a malta di calce, escludendo gli intonaci a malta di cemento.

Art. 46
(Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o ubicato in chiostrine o cavedi o cassonetti ispezionabili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed in vista; sarà inoltre realizzata in materiale non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici (lamiera zincata, P.V.C. ecc.).

Nel caso di copertura a terrazza, le acque saranno direttamente convogliate mediante le prescritte pendenze verso i bocchettoni corrispondenti alle pluviali, con esclusione di grondaie incamerate nella pavimentazione o nel cornicione.

Le pluviali verranno collegate alla fognatura tramite pozzet-

to sifonato e con le modalità di cui all'art. 48.

Le pluviali ubicate in aree soggette a pubblico transito saranno realizzate in ghisa o in materiale di pari resistenza, per un tratto di mc. 2.50 dal suolo.

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il propietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarvi provvisoriamente. La stabile riparazione sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 47
(Latrine e tubi di scarico di materie luride)

Nei fabbricati di nuova costruzione o che vengono restaurati, non si possono disporre lungo le facciate prospicienti le vie pubbliche e private condutture di materie luride a meno che l'area antistante non sia sottratta al pubblico transito e fatto saldo, comunque, quanto disposto all'art. 64.

Art. 48
(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questo, in fosse settiche, (eccetto che nella zona agricola, non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad un ml. dal perimetro dell'edificio e dieci ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione portate fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere racolte e smaltite a mezzo della fognatura; in mancanza di questa, a mezzo di pozzi perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna, non dovranno mai essere sul suolo stradale o pubblico. L'immissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione dal Comune.

Art. 49
(Pozzi neri)

I pozzi neri sono ammessi soltanto in zone agricole; non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno m. 3.00 dai muri degli edifici e convenientemente isolati da questi, ed almeno m. 5.00 dai confini del lotto.

Disteranno almeno 20 m. da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm. 15, la soletta a volta di copertura non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 18, il fondo con una massicciata di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e la volta superiore con uno spessore di cm. 25; vanno completati con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi sarà di pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino.

Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

Saranno di capacità proporzionata alla loro destinazione. Devono avere una profondità non superiore ai 4 metri dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione prolungata fin oltre il tetto e munita di mitria.

Art. 50
(Pozzi, vasche e cisterne)

Per pozzi, cisterne e serbatoi di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 10.00 da fogne, bottini, concimaie, stalle acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili.

Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di m. 20.00.

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti internamente di uno strato di cemento e con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale

o profonda, dal suolo circostante.

La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda profonda ed immune da inquinamenti. Essi devono sempre essere chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di portello chiudibile. L'avvolgimento, potrà farsi solamente a mezzo di pompe. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramezzo e meteoriche.

Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.

Art. 51
(Impianti minimi)

Ogni alloggio deve essere fornito di almeno 1 servizio igienico completo di W.C., bidet, lavabo, doccia o vasca da bagno; di una cucina, costituita di norma da un ambiente autonomo, in cui dovranno poter essere razionalmente installati: una macchina di cucina a gas o elettrica della larghezza di almeno 70 cm., un lavello a due bacini con scolapiatti idraulico; un piano di preparazione vivande; mobili a terra o pensili per la conservazione di stoviglie, vasellame ecc., per uno sviluppo lineare di m. 0.60; un frigorifero; una lavastoviglie della larghezza di almeno cm. 60.

In alloggi di superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di cm. 15, purchè aprentisi su altro locale regolamentare di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purchè non esista nè parete nè infisso tra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendentemente di almeno 200 cmq. di sezione.

In uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, possono essere consentiti servizi comuni a diverse unità, in numero proporzionato agli utenti e dotato di antilatrina con lavabi.

Art. 52
(Bucatai e stenditoi)

Lo spazio occorrente alla installazione ed alla manovra degli apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria, sarà individuato in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel begno e sarà sempre distinto e non accessibile dalla cucina. Non sono ammessi i bucatai con accesso esterno

su logge e simili anche se aperte su un solo lato o completamente schermate.

Gli stenditoi coperti sono consentiti esclusivamente nei sottotetti non abitabili; quelli scoperti sono consentiti a condizione che gli elementi di sostegno non siano permanentemente connessi alla struttura del fabbricato e che abbiano altezza non superiore a m. 1.80.

Art. 53

(Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, cosi 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.

In tutti gli alloggi dovrà essere prevista la possibilità di installare uno scaldacqua elettrico o a gas; nella posizione prescelta, per tale apparecchio dovranno pertanto essere predisposti attacchi alla energia industriale o a gas; la distribuzione dell'acqua calda sarà estesa a tutti i lavabi, alla vasca da bagno, al bidet, alla doccia, al lavello di cucina ed allo spazio destinato alla lavatura della biancheria.

Tutti gli scarichi devono avere la chiusura idraulica.

I W.C., inoltre, devono essere dotati di sifoni allacciati alla canna di ventilazione.

In tutti gli alloggi, oltre alla normale rete elettrica per l'illuminazione, dovrà essere di norma prevista la rete di energia industriale con almeno una presa in ogni ambiente e, comunque, nei punti più adatti alla installazione di apparecchi elettrodomestici.

Art. 54

(Impianto di sollevamento acqua)

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezza superiore ai ml. 24.00 devono essere dotati di apparecchio di sollevamento di acque (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto comunale.

Per l'esercizio di tali impianti è prescritta l'autorizzazione preventiva da parte del Comune, il quale ha facoltà di rievocarla in ogni tempo in relazioni alle particolari situazioni del servizio di distribuzione dell'acqua.

Art. 55
(Impianto antenna collettiva TV)

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV.

L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 56
(Ascensori)

L'impianto di ascensore deve essere previsto in tutti i fabbricati con quattro o più piani abitabili (oltre il piano terreno), con una portata minima della cabina pari a tre persone.

Negli edifici di oltre otto piani (oltre il piano terreno), dovrà essere predisposto il vano per due ascensori e ne dovrà essere installato almeno uno; negli edifici con sei piani abitabili o più (oltre il piano terreno) il numero di persone, servite da ogni cabina, non deve essere inferiore a quattro unità. Il vano ascensore non dovrà mai essere attiguo a camere da letto.

L'impianto ascensore in tutte le sue parti ed elementi dovrà essere rispondente alle caratteristiche indicate nelle norme vigenti in materia.

Art. 57
(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 evaquazione, 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 quello per la sicurezza e la salubrità.

CAPO IV
PRESCRIZIONE ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI ASCENSORI

Art. 58
(Copertura)

Gli edifici di altezza superiore a m. 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di materiale combustibile, laterizio, devono essere protetti inferiormente da spoletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 59
(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

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

Art. 60
(Scale)

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. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di

m. 1.20, quella dei pianerottoli di arrivo di m. 1.30, le alzate degli scalini non potranno superare i cm. 17.5. Ogni scala in edificio fino a 30 metri di altezza può servire fino a un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da m. 17 a m. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile dal piano terreno. Sono consentite scale interne a "pozzo" soltanto in edifici di altezza non superiore ai m. 14.

Art. 61
(Scale e bocche antincendio in edifici alti)

Ogni scala, in edificio superiore a m. 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e ai piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a m. 30, una scala non può servire più di 400 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 300 mq. o frazione. In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 62
(Canne fumarie)

Tunto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della terrazza o dal punto più alto del tetto; la fuoriuscita di fumo deve verificarsi a non meno di m. 5.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Esse possono essere interne all'edificio od anche esterne, con le limitazioni di cui all'art. 64 e a condizione che rispondano alle norme vigenti.

Art. 63
(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 e impianti sportivi, sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO V
ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art. 64
(Decoro generale)

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

In particolare è tassativamente vietato:
realizzare opere o iscrizioni che nuocciano al decoro dell'ambiente, turbino l'estetica, alterino elementi architettonici e limitino la visuale di sfondi architettonici o paesistici, o diritti di veduta; sistemare sulle pareti esterne anche non prospettanti in spazi pubblici tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere, a meno che il progetto non ne prevede una sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico; posare su pareti esterne tubazioni del gas, idriche, telefoniche, od elettriche, a meno che non siano allegate in appositi cassonetti ispezionabili, tali da costituire una idonea soluzione architettonica.

Art. 65
(Manutenzione)

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire i lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura e mantenimento dell'edificio, dei suoi accessori e pertinenze.

Quando l'aspetto di un fabbricato, dei suoi accessori o pertinenze sia comunque indecoroso, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a tre mesi, decorso il

quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

Art. 66
(Zoccolature)

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare, per un'altezza non inferiore a cm. 50, caratteristiche di resistenza all'usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 67
(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 oltre che alla norma di buona costruzione di cui agli art. 83 e 84, a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Art. 68
(Elementi ornamentali degli edifici)

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, come frammenti antichi, lapidi, stemmi, architravi, portali, mostre, graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico o civico, anche se non espressamente tutelato dalle leggi vigenti, non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune o, nei casi previsti, dalla Sovrintendenza ai Monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli elementi su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in

luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi e calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 69
(Elementi aggettanti)

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2.20 dal piano del marciapiede, e aggettanti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
b) infissi con aperture verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede, ed a m.4.50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbino la larghezza non inferiore a m. 8.00, o a m. 6.00 se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m. 3.50 dal piano di marciapiede o, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto, a m. 4.50 dal piano stradale.

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

I balconi e gli aggetti non debbono sporgere sul suolo pubblico più di 1/10 della larghezza della strada.

I balconi totalmente chiusi (bow windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

Non sono ammessi balconi chiusi, ad una distanza dal confine laterale più vicino minore di m. 3.00, se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata; le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corpo aggettante.

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

Non sono ammessi i balconi aggettanti o incassati di profondità media inferiore a m. 1.50 salvo che nelle zone A e B per le quali viggono le norme relative; sono sempre consentiti i balconi alla romana.

Art. 70
(Tende e inferriate)

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

Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendano al di sotto di m. 2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore altezza a giudizio della Commissione Edilizia, non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e di visuale.

E' vietato collocare esternamente ad altezza minore di quella consentita per i balconi dal suolo pubblico inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane ed imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti ad altezza non minore di m. 2.20 dal suolo purchè il rispettivo sporto dal vivo del muro non superi i 20 cm. e la strada sia dotata di marciapiede.

Art. 71
(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.

Le vetrine, le cornici, le insegne, le decorazioni fisse o mobili ecc. dei negozi non potranno sporgere dal vivo del muro più di 10 cm. nelle strade munite di marciapiede e 20 cm. sotto i portici.

E' in facoltà dell'Autorità comunale, su parere della Commissione Edilizia, di ridurre tutte le sporgenze di cui sopra ed anche di vietare tali infissi qualora le esigenze della circolazione, della larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda sia le iscrizioni sia le figure, gli stemmi, gli emblemi ecc. in esse rappresentati.

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

In caso di riparazioni e modifiche di marciapiedi, del piano stradale e che comunque richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sita con le modifiche resesi necessarie, a tutte loro spese e responsabilità.

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

Art. 72
(Apparecchi di illuminazione)

E' vietato collocare lampioni fissi nelle piazze, nelle vie di altezza inferiore a m. 4.50 dal suolo.

Sui marciapiedi e sotto i portici non carrabili l'altezza minima delle lampade, anche fisse, è ridotta a m. 2.20.

Le sporgenze dal vivo del muro non possono eccedere il metro.

Art. 73
(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.

I lati di aree, cortili, vie, altane, ballatoi, terrazze ecc. comunque accessibili e che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore di oltre cm. 50 vanno protetti con parapetti o idonee opere di riparo.

Art. 74
(Recinzioni)

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

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente.

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

La distanza delle recinzioni dal filo stradale è disciplinata per ciascuna zona, dalle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico.

Art. 75
(Zone verdi e parchi)

Le zone verdi, i parchi e 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.

CAPO VI
PRESCRIZIONI VARIE

Art. 76
(Norme tecniche di buona costruzione)

In relazione al disposto dell'art. 2 della Legge 25 Nov. 62 n. 1684, nella esecuzione dei lavori edilizi è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute negli art. 3 e 4 della legge stessa e successive modificazioni.

In caso di contrasto con norme del presente regolamento si applica la più restrittiva delle norme stesse.

Art. 77
(Indicatori e apparecchi relativi a servizi pubblici)

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e fare collocare previo avviso degli interessati, 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.

Art. 78
(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 va osservata la distanza minima di almeno 10 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 ed il filo dello spazio di pubblico

transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 3.50 di lunghezza.

Art. 79
(Intercapedini)

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione 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 possedere i requisiti di cui all'art. 29.

Art. 80
(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'incolumità pubblica e privata.

Art. 81
(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.

Art. 82
(Cassette per corrispondenza)

Tutti i complessi d'abitazione, individuale o 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.

CAPO VII
NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 83
(Copertura a tetto)

La pendenza delle falde di tetto risponderanno alle caratteristiche dei materiali impiegati e alle condizioni climatiche. Comunque non si dovrà scendere al di sotto dei seguenti valori:

Lastre in lavagna	40%
Coppi, marsigliesi, tegole piane e simili	35%
Lastre continue in lamiera grecate, ondulata e simili	10%

L'inclinazione delle falde di norma non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato, gli impluvi, comunque, dovranno essere tutti portati all'esterno.

Le falde dovranno sporgere adegustamente da tute le murature esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito tottino o botola stagna comunicante con il vano scala.

Art. 84
(Copertura a terrazzo)

Il solaio di copertura, dovrà presentare un coèfficiente di isolamento termico non inferiore a R= 1.3.

L'impermeabilizzazione del solaio di copertura sarà realizzato con doppia stratificazione di asfalto o altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali comunque da dare una garanzia almeno decennale.

Sarà posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili in particolare lungo i parapetti, attorno ai torrini, sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando la indipendenza del manto del sottostante solaio e consentendo al manto possibilità di dilatazione termica.

Saranno del pari impermeabilizzati e muniti di scarichi delle acque i pavimenti dei locali adibiti a cabine idriche e lavatoi.

Le pendenze del manto di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiano per la pavimentazione di terrazze praticabili.

Qualora tale pavimentazione sia realizzata in lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. e provvisto di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm.

Art. 85
(Cornicioni)

Allo scopo di proteggere le superfici esterne, il coronamento del fabbricato, sia nel caso di copertura a tetto che di copertura a terrazza, dovrà sempre aggettare su tutti i lati in misura proporzionata alle esigenze del clima ed alle caratteristiche costruttive dei prospetti e degli infissi, salvo che intonaci a rivestimenti esterni non vengano adeguatamente protetti da apposite vernici impermeabilizzanti (siliconiche e simili).

Art. 86
(Bordature di terrazze, balconi ecc.)

Le superfici esterne e interne di parapetti pieni, di muretti di bordi di terrazze, di balconi, di pensiline ecc. dovranno essere costituite da materiali durevoli ed impermeabili, con tassativa esclusione di intonaci comuni a calce.

Art. 87
(Balconi, pensiline e aggetti)

Pensiline, balconi e aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre

muniti, su tutti i lati, di gocciolatoio.

Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti od alle pareti del fabbricato e da evitare scolature laterali nei punti di attacco della parete.

Il piano di calpestio dei balconi dovrà essere a quota inferiore di almeno cm. 5 rispetto al pavimento dell'ambiente interno adiacente.

Art. 88
(Ringhiera)

Le ringhiere di qualunque tipo avranno altezza minima di metri 1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota più alta del pavimento. Le maglie delle ringhiere avranno distanza massima di cm. 12.

Le ringhiere dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, risultare di peso non inferiore a Kg. 16 per metro quadrato. Tale peso potrà essere inferiore nel caso di adozione di profili scatolati.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di 5 e non più di 8 cm. Nel caso di ringhiere poste all'esterno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 e 5 cm.

Art. 89
(Copertine e soglie)

L'aggetto di copertine e soglie, dalla superficie verticale finita, non sarà inferiore a cm. 4 e sarà munito di gocciolatoio. Le soglie di serramenti esterni saranno tali da evitare lo stillicidio lungo gli spigoli di attacco alla parete.

Art. 90
(Parapetti di finestre)

Salvo casi speciali dettati da esigenze architettoniche e con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere altezza minima di m. 0.90 e saranno costituiti almeno da una parete esterna e da una paretina interna in laterizi forati con interposta camera d'aria.

Art. 91
(Intonaci esterni)

Sulle pareti esterne sono comunque esclusi intonaci costituiti da calce idrata. Intonaci comuni a calce sono da escludere sempre in luoghi di passaggio collettivo. In particolare sarà escluso l'uso di intonaci comuni a diretto rivestimento delle superfici in calcestruzzo armato e comunque su tutte le superfici particolarmente esposte agli agenti atmosferici e non adeguatamente protetto.

Art. 92
(Murature in vista e rivestimenti esterni)

I giunti delle cortine di mattoni e di altri materiali naturali od artificiali, dovranno di norma essere stilati con malta bastarda o cementizia. Eventuali murature in vista o rivestimenti di materiale comunque poroso, dovranno essere sottoposti a trattamenti particolari che ne assicurino la durevole impermeabilità all'acqua.

Art. 93
(Rivestimenti interni)

Tutte le pareti dei locali destinati ai servizi igienici ed al lavatoio, nonchè le pareti attrezzate delle cucine, dovranno essere rivestite fino all'altezza di m. 1.50 con materiale impermeabile e resistente all'uso di detersivi ed abrasivi.

Art. 94
(Tinteggiature)

La tinteggiatura di pareti esterne intonacate sarà ottenuta con vernici specifiche per esterni con esclusione di tinteggiatura a tempera. La tinteggiatura a calce è ammessa solo se di colore bianco. Le strutture e le pareti in vista in calcestruzzo saranno trattate con vernici idrorepellenti. Nell'uso di tinteggiatura a calce o a tempera in ambienti interni saranno usati sempre adeguati fissativi.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi.

Art. 95
(Sistemi di prefabbricazione ammessi)

Per le costruzioni che sarano realizzate con il sistema costruttivo basato sulla prefabbricazione, varranno le "Norme di accettazione, esecuzione e collaudo" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.

CAPO VIII
EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 96
(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.

Art. 97
(Locali per allevamento e ricovero animali)

I locali per allevamento e ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie (R.D. n. 1265 del 27.7.34), e alle previsioni dello strumento urbanistico e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

In ogni caso, stalle e concimaie non sono ammesse nelle zone residenziali, con le differenziazioni previste dallo strumento urbanistico.

Salvo il rispetto dei maggiori valori eventualmente previsti dalle norme specifiche dello strumento urbanistico, le stalle non potranno essere realizzate a distanza inferiore a m. 20.00 dagli edifici e a m. 15.00 dai confini; le concimaie a distanze inferiori a m. 10.00 dagli edifici e a m. 5.00 dai confini.

Art. 98
(Impianti per lavorazioni insalubri)

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

CAPO IX
CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 99
(Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dallo strumento urbanistico e dal presente regolamento.

Le Norme di Attuazione dello strumento urbanistico stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 100
(Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie 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 la opportunità.

Art. 101
(Aree a verde scoperte)

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.

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a

8) relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
9) Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;
10) planimetria su base catastale, in scala 1:2.000 riportante i limiti delle proprietà , nonchè destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.d.F.;
11)Proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai nn. 3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone in cui sono consentite costruzioni per volumi superiori a 3 mc/mq di area edificabile o sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n. 3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, anche in ogni altro caso.

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

Art. 105
(Proposta di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:
a) La cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29.7.64 n. 847) e, per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
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 lottizzazzione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici;
c) il termine, non superiore ai dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in danaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a 1/5 del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione se-

Art. 107
(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 delle difformità rispetto alle norme previste per la zona del P.d.F. respinge la domanda, dandone comunicazione scritta all'interessato e 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 della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Sezione Provinciale del C.P.C., il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato alla Opere Pubbliche a norma dell'art. 21 della vigente Legge Urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonchè l'approvaione della deliberazione consiliare, si procede alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

Art. 108
(Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per la lottizzazione ha validità massima di dieci anni.

Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 109
(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi, progetto relativo. Esecuzioni. Controlli.)

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria, e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 3 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 progeto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione all'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art. 110

(Penalità 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, che verrà pertanto impiegata dal Comune per il completamento delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione e poste a carico del lottizzante, salvo il diritto al recupero delle maggiori spese eventualmente sostenute per tale completamento.

Art. 111

(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.

Art. 112
(Concessione nella lottizzazione)

Per la domanda ed il rilascio delle concessioni per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

Il contributo di cui all'art. 3 e 5 della Legge 28.1.77 n. 10 verrà determinata con apposita delibera comunale, ai sensi del citato art. 5.

CAPO II
COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 113
(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 il termine di 90 giorni 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 dal Consiglio Comunale è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica prorogabili per altri 30 a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo ove i proprietari intendano attuarlo il Comuna 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 completo degli elaborati indicati all'art. 73 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I
DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114
(Deroghe)

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di Attuazione del Piano limitatamente ai casi di edifici ed 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 21 Dic. 55 n. 1357.

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

Non sono derogabili le norme relative ai rapporti di coperture e agli indici volumetrici, nonché ai parametri D_e e D_c.

Art. 115
(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Art. 116
(Mancanza dell'Ufficio Tecnico Comunale - Tecnico di fiducia dell'Amministrazione)

Ove nell'organico del Comune non sia previsto un Ufficio Tecnico Comunale, le funzioni a tale ufficio attribuite agli art. 10, 18, 32, 33, 48, 73, 107 sono svolte da un tecnico di fiducia dell'Amministrazione; quelle previste agli art. 8, 14, 104 sono svolte dal Segretario Comunale.

Per le funzioni di cui all'art. 10 è attribuito al tecnico di fiducia un gettone di presenza pari a quello in vigore presso le Amministrazioni dello Stato; lo stesso gettone è attribuito ai tecnici di cui all'art. 10/d, se residenti fuori dal Comune.

Le funzioni di cui agli art. 18, 32, 33, 48, 73 e 107 sono compensate a vacazione, secondo le vigenti tariffe professionali.

Le funzioni di cui agli art. 10, 32, 33, 73 e 107 debbono essere svolte da tecnici laureati.

Art. 117
(Controlli e repressione abusi)

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

Qualora le opere non vengano effettuate conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella concessione, il Sindaco ordina la 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 e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati in assenza della concessione o proseguiti in totale o parziale difformità della concessione si applicano le norme di cui alla legge 47/85 e successive modificazioni.

Art. 118
(Sanzioni)

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio comportano sanzioni applicate ai sensi degli art. 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 Marzo 1934 n. 383.

Le inosservanze alle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi sanitarie 27 Luglio 1934 n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, si applicano in ogni caso le sanzioni previste dalla legge 28.2.85 n. 47

Art. 119
(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.

CAPO II
DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 120
(Opere già autorizzate)

Le opere di qualsiasi genere non ancora iniziate alla data di entrata in vigore del presente Regolamento (anche se già autorizzate) sono soggette alle disposizioni del regolamento stesso.

Le opere già iniziate in base ad autorizzazioni precedentemente concesse possono essere proseguite, a condizione che vengano ultimate entro 3 anni dalla data di inizio.

Art. 121
(Occupazioni del suolo pubblico)

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 122
(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 2 (due) anni dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 123
(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 3 (tre anni) dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 124
(Antenne Radio e T.V.)

Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più di due antenne per radio o televisione, i proprietari devono provvedere alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art. 125
(Autorimesse private, lavanderie ecc.)

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art. 100, non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco, su motivata istanza e sentita la Commissione Edilizia.

Allegati a corredo delle domande di concessione o autorizzazione.

OPERE ED INTERVENTI	1 QUESTIONARIO	2 STRALCIO P.R.G.	3 ESTRATTO DI MAPPA	4 CERTIFICATO STORICO CATASTALE	5 ATTESTATO DI ACCOMPARILITA'	6 STUDIO DI INCIDENZA AMBIENTALE	7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8 PLANIMETRIA 1:500	9 PLANOVOLUMETRIA 1:200	10 PIANTE 1:100	11 SEZIONI 1:100	12 PROSPETTI	13 PARTICOLARI 1:20	14 DESTINAZIONI D'USO	15 RILIEVO EDIFICI DA DEMOLIRE	16 RISTRUTTURAZIONE-DEMOLIZIONE-RICOSTRUZIONE	17 RELAZIONE	18 NULLA-OSTA VV.FF.	19 NULLA-OSTA SOPRINTENDENZA	20 DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA
* Lottizzazioni	vedi art. 104																			
* Opere di urbanizzazione	x	x	x					x	x										1	
* Nuove costruzioni	x	x	x	1	1	1	1	x	x	x	x	x	1	1			x	1		1
* Ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni	x	x	x	1	1	1	1	x	x	x	x	x	1	1	x	x	x	1	1	1
* Restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia	x	x	x			1	1		x	x	x	x	1	1		x	x	1	1	1
* Ristrutturazione urbanistica	x	x	x			x	x	x	x					x			x	1	1	1
* Manutenzione straordinaria	x	x				1	x			x	x						x	1	1	1
* Modifica destinazione d'uso	x	x				1		x		x	x						x			
* Modifica ubicazione costruzioni trasferibili	x	x	x			1			x						x		x			1
* Demolizioni totali o parziali	x	x	x			1	x	x									x			
* Muri di cinta, cancellate e recinzioni	x	x	x			1	1	x	x								x			1
* Chioschi permanenti o provvisori	x	x	x			1		x	x								x			
* Scavi, rinterri, muri di sostegno rilevati e simili	x	x	x			1		x									x			
* Cappelle, edicole e monumenti funerari	x								2	2	2	2					x			
* Vetrine, insegne, mostre, castelli, monumenti privati e simili in luoghi pubblici o esposti al pubblico	x	x				x	1			x	x	x	x				x			
* Apertura o modifica accessi privati su strade o aree pubbliche	x	x	x					x									x			
* Pertinenze ed impianti tecnologici di edifici esistenti	x	x	x				x		x	x	x						x			1
* Occupazione suolo	x	x						x	x								x			
* Abbattimento o alterazione di alberi o altre emergenze		x	x			x	x		x								x			1

N O T E

1. Se richiesto dalle norme urbanistiche
2. In conformità dello specifico Regolamento