COMUNE DI TUFINO

P.R.G.

REGIONE CAMPANIA
COMITATO TECNICO REGIONALE
SEZIONE PROVINCIALE
NAPOLI

Esaminato nella Seduta del 28/4/87

Parere n. 3/3/87

IL SEGRETARIO
(Dr. Alfredo Appiani)

COMITATO TECNICO REGIONALE
SEZIONE PROVINCIALE DI NAPOLI

U.S.L. N. 28 DI NOLA
SERVIZIO IGIENE E PROFILASSI

TAV. 1

REGOLAMENTO EDILIZIO

IL SINDACO

IL PROGETTISTA
arch. ANNA PASCALE

DICEMBRE 1985

COMUNE DI TUFINO

(provincia di Napoli)

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

C A P O I

NORME PRELIMINARI

ART.1

Oggetto del Regolamento

Il Regolamento edilizio disciplina tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche del suolo e del sottosuolo o opere di edilizia, per costruzione, demolizione o trasformazione nell'ambito del teritorio comunale. Esso è integrato dalle norme descritte dagli strumenti urbanistici comunali e dai piani particolareggiati.

ART. 2

Richiamo a disposizione generali di legge

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

C A P O II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 3

Attribuzioni Edilizia della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia dà parere al Sindaco:

a) su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio riguardante il territorio comunale;

b) sui progetti delle opere soggette a concessione di costruzione di cui all'art. 7;

c) sui progetti delle opere soggette ad autorizzazione;

d) sui progetti di massima relativi a opere di particolare importanza;

e) sul rinnovo di concessioni edilizia;

f) sui progetti di lottizzazione di cui all'art. 20;

g) sull'interpretazione delle norme contenute nello strumento urbanistico e nel presente regolamento.

ART. 4

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione edilizia è composta:

A) Membri permanenti di diritto:

1) Dal Sindaco o da un suo delegato, scelto tra i Consiglieri Comunali, che la presiede;

2) Dall'Assessore Comunale all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici;

3) Dall'Ufficiale Sanitario;

4) Dal Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF. o da un suo delegato:

5) Dal Tecnico Comunale;

6) Membri elettivi;

B) Membri elettivi:

6) Da tre tecnici qualificati, designati dal Consiglio Comunale;

7) Da altre due persone, particolarmente esperte dei problemi sociali, urbanistici ed edilizi locali, designati dal Consiglio Comunale;

8) Da un geologo nominato dal Consiglio Comunale;

9) Per le funzioni sub-delegate dei Beni Ambientali, da cinque membri, da nominarsi da parte del Consiglio Comunale tra esperti dei Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo-forestali, storiche, pittoriche, Arti figuratice.

Il Tecnico comunale relaziona per ogni pratica; ove esso non esiste o in sua assenza la funzione di relatore è assegnata per ogni seduta dal Presidente ad uno dei commissari elettivi. Le funzioni di segretario della Commissione, senza diritto a voto, sono disimpegnate dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Segretario.

I commissari di cui ai punti 5 e 6 durano in carica due anni e sono rieleggibili per un massimo di un altro biennio.

I membri di cui al punto 9 sono rinnovati ogni tre anni e non possono essere nominati per più di due volte consecutive; e saranno dichiarati decaduti e sostituiti dallo stesso Consiglio Comunale se assenti per tre riunione consecutive senza giustificato motivo.

I membri subentranti durano in carica per il residue periodo di tempo spettante ai commissari sostituiti.

Per gli affari di speciale importanza il Presidente può invitare alle adunanze, senza diritto a voto, persone esperte nei problemi trattati.

Alla Commissione Comunale integrata dai membri di cui al punto 9 è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegata di cui all'art.82 comma II, lettere B), d) ed f) del D.P.R. 616 del 24.7.1977, nonchè quello di consulenza su tutte le questioni che la Amministrazione Comunale ritarrà opportuno sottoporle per lo specifico fine di salvaguardare i valori ambientali, paesistici ed architettonici. Per la validità delle sedute della Commissioni è necessario, tra l'altro, la presenza di almeno tre esperti di cui al punto 9.

ART. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia.

La Commissione si riunisce almeno una volta al mese, su convocazione del Sindaco.

Le udienze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti.

I componenti della Commissione Edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi stessi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati a fornire chiarimenti.

Non potranno comunque assistere alla votazione.

L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Il segretario della Commissione Edilizia dovrà redigere e controfirmare i verbali delle adunanze insieme con il Presidente, nonchè dei grafici esaminati, riportando per estratto il parere della Commissione.

I processi verbali delle adunanze, devono essere scritte

di seguito in apposito registro e devono contenere la motivazione del parere dato, i voti riportati favorevolmente, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto.

Ai componenti la Commissione Edilizia potrà essere corrisposta una indennità per ciascuna seduta a cui interverranno, secondo le disposizioni di legge. L'attribuzione della predetta indennità e la misura della stessa dovrà comunque essere determinata dal Consiglio Comunale.

La Commissione edilizia, nell'esame dei progetti per i quali viene richiesta la concessione di costruzione, dovrà preliminarmente verificare e verbalizzare se ricorrono o meno gli estremi di una lottizzazione ai sensi dell'art.18 della legge 28.2.85 n° 47, tenendo conto delle caratteristiche e del peso degli insediamenti oggetto della richiesta in esame e di altre richieste presentate precedentemente e contemporaneamente.

C A P O III

CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 6.

Opere soggette ad autorizzazione.

Sono oggetto ad autorizzazione tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali(solai) degli edifici, opifici, manufatti, ecc., 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 di uso.

L'autorizzazione è prescritta per le opere costituenti per

tinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti; per le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero; per le opere di demolizione, interno e scavo che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere. Non sono soggette a concessione od autorizzazione del Sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiamo carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato (art. 7 del D.L. 23.1.82 n° 9, convertito nella legge n° 94 del 25.3.82.-

ART. 7

Opere soggette a concessione edilizia.

Le seguenti opere, permanenti, semipermanenti, precarie, sono soggette a concessione edilizia:

a) Costruzione, ampliamento, modifica, rivestimento, trasformazioni strutturali, trasformazione distributiva, demolizione, ricostruzione totale o parziale di fabbricato e di qualunque manufatto, civile, rurale o industriale, turistico commerciale, direzionale;

b) Interventi di restauro e di risanamento conservativo, consistenti nella conservazione dell'organismo edilizio ed atti ad assicurarne la fuzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipografici, tipologici o strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

a)Interventi di ristrutturazione edilizia volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.(Essi comprendono :il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dello edificio ,la eliminazione, la modifica,e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti);

d) Interventi di ristrutturazione urbanistica intesi a sostituire l'esistenze tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con altro diverso anche con la modificazione del disegno dei lotti,degli isolati e della rete stradle;

e) Costruzione, restauro, modifiche, demolizione, ricostruzione di muro di cinta, con esclusione di quelli a realizzarsi con inferriate per tutta l'altezza fuori terra, di cancelli e delle recinzioni metalliche non a disegno;

f) per la realizzazione di volumi tecnici;

g) Per la installazione di prefabbricato di tipo leggero o pesante, quando hanno bisogno di essere fissati stabilmente al suolo o collegati permanentemente ad impianti, servizi ed opere di urbanizzazione;

h) Per modifiche di destinazione d'uso, sia di singole parti che dell'intera struttura edilizia;

ià Per rimozione ,costruzione e modifiche di vetrine, bacheche, insegne, tabelle segnaletiche pubblicitarie, chioschindistributori di carburanti, con esclusione delle colonnine di distribuzione;

L) Per le costruzioni rurali di qualunque tipo;

m) Per le costruzioni di qualunque tipo da eseguirsi nel Cimitero comunale;

n) Per le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, se da realizzarsi a uso dei privati cittadini.

ART. 8

Lavori eseguibili senza autorizzazione o concessione edilizia.

Non è richiesta la concessione edilizia o l'autorizzazione per i seguenti lavori, sempre che non debbano essere eseguiti in stabili dichiarati, a norma di legge, di interesse artistico o storico;

a) Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, riguardanti opere di riparazione, di rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonchè quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) Demolizione e costruzione di pavimenti interni, coloritura, decorazioni, intonaci interni, ed esterni ed, in genere, ogni lavoro non comportante variazione alcuna della destinazione d'uso dei locali;

c) Espurgo, sostituzione e restauro di doccionate, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti;

d) Impianti di servizi accessori some illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensore, montacarichi ed opere inerenti, salvo l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici,

solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Non è inoltre richiesta la concessione per:

e) Le opere pubbliche da eseguire direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco, prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt.29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;

f) Le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;

g) Le opere e le installazioni per la segnaletica stradale, in applicazione del Codice della Strada;

ART. 9

Opere interne.

Non sono soggette nè Concessione nè ad Autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i Regolamenti Edilizi vigenti, non comportino modifiche delle sagome, della costruzione, dei progetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per gli immobili siti nel centro storico di cui ai Piani di Recupero approvati ai sensi della legge 2/9/82, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Il proprietario dell'unità immobiliare, contestualmente all'inizio dei lavori, deve presentare al Sindaco una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle

norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui sopra non si applicano per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.6.39 nº 1089 e 29.6. 39 nº 1497 e successive modifiche.

ART. 10.

Lavori eseguibili d'urgenza.

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le sole opere provvisionali di assoluta urgenza indispensabile per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restante l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di chiedere sollecitamente la concessione o l'autorizzazione.

ART. 11.

Domande di Concessione.

La domanda di Concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 7, redatta in carta da bollo e firmata dal richiedente o da un rappresentante autorizzato, munito del consenso sottoscritto del proprietario dell'immobile e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

a) l'impegno di osservare le norme del presente Regolamento Edilizio e le leggi vigenti;

b) l'elezione di domicilio nel Comune da parte del proprietario;

c) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori, del progettista delle strutture in C.A., del costruttore, del collsudatore delle opere in C.A., e

dell'assistente e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambianti;

d) l'impegno di adempiere agli obblighi della legge 2.2.74 n°64 del D.M. 19.6.84, e della legge 5/11/71 n° 1086 e L.R. 7/1/83 n°9.

I progettisti e il direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi e Collegi professionali della Repubblica.

Nella domanda dovrà essere fatta esplicita richiesta dei punti fissi di linea e di livello relativi agli spazi pubblici confinanti con il suolo da edificare.

Il titolare della Concessione, il Committente, il Costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni di piano, nonchè, unitamente al direttore dei lavori, a quelle della Concessione ad edificare ed alle modalità esecutive stabilite dalla medesima.

ART. 12.

Documentazione a corredo delle domande,
Progetti e allegati.

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 11, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia ove la relativa procedura si esaurisca nell'ambito comunale ed in cinque copie negli altri casi:

a) Relazione di indagine geologica redatta da un geologo abilitato all'esercizio professionale;

b) Corografia in scala non inferiore a 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;

c) Planimetria quotata della località, in scala non inferiore a 1:1.000, estesa per un raggio di almeno mt.20, riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;

d) Planimetria del lotto in scala non inferiore a 1:500 con la indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interati;

e) Piante quotate nel rapp.1:100 del piano cantinato, del piano terra, del piano tipo, della coperture e dei singoli piani se differiscono dal piano tipo;

f) una o più sezioni nel rapp.1:100 debitamente quotate;

g) prospetti nel rapp.1:100 delle facciate più rappresentative con quote riferite ai piani stradali ed agli spazi privati sui quali le facciate stesse prospettano;

h) Schema esecutivo del sistema di smaltimento delle pluviali e fecali nonchè della rete idrica con l'indicazione del punto di allacciamento sulla rete comunale.

Il progetto dovrà essere, inoltre, corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture dei fabbricati, sia internamente che esternamente;
con la descrizione dei materiali relativi all'impianto di riscaldamento e a quelli occorrenti per il contenimento dei comuni ener

getici,in conformità delle leggi vigenti in materia.

Il progetto deve essere redatto nel rispetto delle norme antisismiche di cui alla legge 2.2.1974 n°64 e successive modifiche,nonchè delle norme tecniche di cui ai decreti ministeriali successivamente emanati.

Indipendentemente da quanto potrà risultare in base alla scala dei disegni, la cui lettura, in mancanza di indicazioni in cifre, verrà assunta come impegnativa la indicazione grafica, dovranno sui disegni stessi essere chiaramente riportate in cifre quote;

a) l'altezza dei piani sia lorda(da pavimento a pavimento) che netta (da pavimento a soffitto);

b) le altezze delle facciate del fabbricato e dei muri di cinta verso gli spazi scoperti, sia pubblici che privati;le dimensioni planimetriche degli spazi e cortili;

c) le dimensioni delle aperture sia per il passaggio che per la aria e la luce;

d) le dimensioni dei muri,dei tetti,dei solai,delle mensole e cioè di tutte le membrature interessanti la statica dell'edificio; interasse tra i vani finestra e con le relative dimensioni; interasse tra i vani balconi e finestre.

Nel caso di divergenza fra quote in cifre e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

I disegni e gli allegati al progetto,convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm.21x29.7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di

di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.

Qualora, per rendere le opere progettate rispondenti alle norme regolamentari, occorrano convenzioni con terzi, queste dovranno essere allegate alla richiesta in copia con firma autenticata.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di chiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonchè fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Per gli edifici destinati a stabilimenti industriali, magazzini, depositi, scuole, luoghi di ritrovo quali Cinema, Teatri, ed altri locali aperti al pubblico, dovrà essere indicata la destinazione precisa dell'edificio o industria che si intende esercitarvi, specificando se con esso confinino altri fabbricati ad uso industriale e eventuali depositi pericolosi.

Poichè tali edifici dovranno soddisfare, oltre ai requisiti imposti del presente regolamento, anche a quelli voluti da regolamenti speciali, dovrà essere posto in rilievo l'esatta corrispondenza alle predette prescrizioni di leggi e regolamenti.

Per le opere di piccola entità, escluse, comunque, le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, potrà essere omessa la presentazione dei disegni, salvo la facoltà del Sindaco di richiederli in tutto o in parte o di permettere la sostituzione con una descrizione o schizzi firmati da un tecnico autorizzato.

I progetti di zone verdi attrezzate, di munumenti, di ele-

menti decorativi o relamistici ,dovranno illustrale l'ambientamento ed essere redatti,per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati. Resta fermo, però , che le determinazioni del Sindaco sui progetti di variante non modificano in alcun modo i termini di validità e gli estremi di decadenza previsti per il progetto originario.

ART. 13.

Istruttoria preliminare dei progetti.

Le domenda di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione. Durante l'iter potranno essere richiesti per iscritto una tantum, eventuali elaborati o documenti integrativi. Il Presidente della Commissione Edilizia dispone l'ordine di esame delle pratiche da sottoporre alla Commissione Edilizia.

Le pratiche sospese della Commissione Edilizia e aggiornate secondo le prescrizioni della stessa,seguiranno l'ordine cronologico di presentazione.

Le pratiche di richiesta di Concessione o di Autorizzazione in sanatoria saranno esaminate con ordine di priorità rispetto alle altre richieste, per consentire al Sindaco di pronunciarsi sulla richiesta entro 60 gg. dalla presentazione della stessa.

./.

ART. 14.

Concessione di Costruzione.

La domanda di concessione a costruire viene sottoposta all'esame della Commissione Edilizia, che esprime il parere sul progetto ad essa allegata ; se prescritto dalle leggi e disposizioni vigenti, verrà richiesto il parere dei competenti Uffici. La concessione è data dal Sindaco agli aventi titolo.

Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che sono muniti di titolo, rilasciato dai competenti Organi dell'Amministrazione, per il godimento del bene.

Il Sindaco prenderà le sue determinazioni in merito alla domanda presentata e dichiarerà approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione al richiedente, motivando l'eventuale diniego, nei termini prescritti dalle leggi vigenti in materia.

Tuttavia la predetta concessione, che potrà essere comunque eventualmente condizionata all'osservanza di speciali modalità esecutive, e la copia del progetto debitamente vistato dal Sindaco, non potranno essere ritirati dall'interessato, e, pertanto, resteranno inefficaci sino a che l'interessato medesimo non presenti, a sua cura e spese, all'Ufficio Tecnico Comunale quanto segue:

a) Nulla osta da parte del Comando provinciale dei Vigili del Fuoco per le opere per le quali esso è obbligatorio, in base alle norme di legge in vigore, ed in tutti quei casi in cui lo riterrà opportuno la Commissione Edilizia. L'obbligo del nulla osta dev'essere chiaramente riportato nell'atto di notifica delle determinazioni del Sindaco di cui sopra;

b) ricevuta del versamento effettuato a favore della Cassa Nazionale di Previdenza del tecnico progettista nella misura prevista dalle leggi vigenti per le singole categoie professionali.

Qualora il nulla osta dei Vigili del Fuoco venga concesso condizionato a modifiche da apportare al progetto presentato, il Sindaco, ove lo ritenga opportuno, può rinviare la domanda di autorizzazione all'esame della Commissione Edilizia e successivamente notificare all'interessato le sue definitive determinazioni nei termini prescritti dalle leggi in materia vigenti.

Nel caso che il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, non ritenga meritevole di accoglimento la domanda, notificherà all'interessato la sua decisione, specificando dettagliatamente i motivi che hanno determinato il rifiuto della concessione edilizia o dell'autorizzazione, se il mancato accoglimento non è definitivo ma determinato da parti del progetto non rispondenti alle norme vigenti, spetterà all'interessato rinnovare la domanda corredandola del progetto opportunamente modificato, che dovrà , comunque, essere riesaminato dalla Commissione Edilizia.

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 di costruzione , nell'atto stesso dovrà essere annotato il parere difforme della Commissione Edilizia.

Un esemplare del progetto dovrà rimanere acquisito agli atti del Comune, mentre l'altra copia verrà restituita all'interessato.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per i 15 giorni successivi a decorrere dal giorno festivo succesi-

vo alla data del rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso il componente Ufficio Tecnico, dove chiunque può prenderne visione, previa domanda scritta al Sindaco.

L'estratto pubblicato conterrà la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

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

Chiunque può ricorrereCentro il rilascio della Concessione, se fa in contrasto con le disposizioni di legge e del regolamento e con le prescrizioni dello strumento urbanistico vigente.

I lavori relativi alla concessione devono essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio e devono essere ultimati, nel senso che l'opera deve essere abitabile o agibile, entro il termine stabilito nella concessione stessa.

Il termine di ultimazione può essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco accertando il verificato di fatti estranei alla volontà del concessionario durante la esecuzione dei lavori. Tali fatti potranno essere naturali(alluvioni ad es.), oppure umani(scioperi del personale edile es.).-

Nel caso in cui non sia possibile richiedere la proroga, o questa non sia stata concessa, il concessionario dovrà chiedere una nuova concessione che riguarderà la parte dell'opera non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, comporta la decadenza della concessione, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengono completati entro il termine di TRE ANNI dalla data di inizio.

La concessione comporta, di norma, la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonchè al costo di costruzione, salvo che il concessionario intende avvalersi della facoltà di cui allo art. 11 della legge 28.1.77 n° 10 e seguenti. La determinazione del contributo è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione Campania.

Il pagamento del contributo avviene all'atto della consegna della concessione e di esso vengono riportati gli estremi nel testo della concessione medesima.

Il contributo non è dovuto per gli interventi riportati nell'art. 9 della legge 28.1.77 n° 10.-

La concessione relativa a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni e alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi o gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi, ove ne siano alterate le caratteristiche.

Il contributo viene determinato con delibera del Consiglio Comunale in relazione ai diversi tipi di attività.

Qualora il presentatore di una domanda di concessione edilizia intende avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuto, deve dichiararlo nel testo della domanda medesima.

L'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di istruttoria della domanda, provvederà a calcolare l'importo della quota di contributo da applicare teoricamente al progetto per cui è chiesta la concessione. Lo stesso Ufficio formulerà un elenco di opere di urbanizzazione, che in tutto o in parte possono essere realizzate dal concessionario, indicando per ciascuna di esse l'importo presunto del costo di realizzazione.

Il Sindaco, previa deliberazione consiliare, stipulerà apposita convenzione nella quale saranno specificate le opere da affidare Alla realizzazione diretta del privato.

Qualora la concessione riguardi aree comprese in ambiti di lottizzazione o comparti edificatori(art.23 L.450/42), le opre di urbanizzazione realizzate in esecuzione della convenzione di cui all"art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150, e successive modifiche ed integrazioni, per la quota riferita al lotto da edificare, vanno valutate a scomputo totale o parziale delle quote di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

ART. 15.

Titolarità della Concessione di costruzione.

La concessione non comporta convalida tecnica dell'opera, restando ogni responsabilità completamente a carico degli interessati, che sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni di legge del R.E. e dei regolamenti generali o particolari in materia di sicurezza pubblica, di igiene, di pulizia e di tutela dei monumenti ed opere d'arte, delle norme antisismiche, antiquinamento e del contenimento dei consumi energetici.

Essa è da ritenersi rilasciata con salvezza assoluta del diritto dei terzi, e pertanto il Comune rimane assolutamente e-

straneo ad ogni vertenza e contestazione che potesse sorgere per qualsivoglia motivo fra i terzi eventualmente interessati.

ART. 16.

Durata, decadenza, rinnovo e revoca della Concessione di Costruzione, Varianti, Volture.

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 e agibile non può essere superiore a 3 anni dalla data di concessione e può essere prorogato, con provvedimento solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso per le sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratta di opere il cui funzionamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

Prima della scadenza del termine di un anno per l'inizio dei lavori potrà essere richiesta, Una tantum, il rinnovo della concessione, che , il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia , potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

I lavori debbono essere diretti obligatoriamente da tecni-

co, la cui qualificazione deve essere prescelta in funzione dell'importanza dell'opera e nel rispetto dei limiti delle attività delle singole professioni.

La Concessione di costruzione decade:

Quando l'autorizzazione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero e non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dello inizio della costruzione.

La concessione è trasferibile. Essa non incide nella titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio ed è irrevocabile.

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

Le varianti non devono, comunque, riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.78 n°457.

L'approvazione della variante deve, in ogni caso, essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione andrà opportunamente aggiornato, se necessario.

La concessione di lavori in variante non implica spostamento alcuno dei termini di validità della concessione originaria o di quelli stabiliti per l'ultimazione dei lavori oggetto delle anzidette concessioni. Nel caso di ampliamenti verrà fissata una proroga nella data di ultimazione in funzione della consistenza delle opere stesse e comunque non superiore ad un ANNO

rispetto a quella prevista per le opere principali. Non si ha variante ma nuovo progetto, ad ogni effetto, quando quest'ultimo si differenzi dal progetto originariamente autorizzato per notevole modificazione del volume, per orientamento, per disposizioni planimetrica e, in genere, ove si possa escludere che il secondo progetto rappresenti una rilevante realizzazione del primo ; comunque si fa riferimento al contenuto specifico degli art.li : 7- 8 della Legge n. 47 del 28/2/85.-

La variazione dell'intestatario della concessione urbanistica edilizia non può aver luogo senza il preliminare trasferimento della proprietà e di altri diritti che comportino la disponibilità del suolo ai fini edificatori.

La valutazione della concessione viene effettuata con apposito atto del Sindaco; esso manterrà lo stesso numero progressivo cronologico delle concessione oggetto di voltura.

ART. 17.

D E R O G H E .

Nei casi e nei modi previsti dalle leggi vigenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e,previo parere dell'Assessorato all'Urbanistica della Regione e degli altri organi all'uopo delegati, può concedere concessioni di costruzione in deroga, a norma del presente regolamento e del vigente strumento urbanistico, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico e per insediamenti produttivi,sempre nell'osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n° 1357.

./.

ART. 18.

RESPONSABILITA'.

Si fa riferimento al contenuto dell'art. 6 della Legge 28.2.85 n° 47, così come modificato dall'art. 5 bis del D. L. n° 146/85.-

CAPO IV°

= AUTORIZZAZIONI =

ART. 19.

Attività soggette ad autorizzazione.

Oltre a quelle previste nell'art. 6 sono soggette ad autorizzazione, secondo le leggi e disposizione vigenti le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio, che Risultino in conformità del contenuto della legge Regionale 14/82.

Il rilascio delle autorizzazioni avviene secondo le norme di legge vigenti in materia; per il rilascio occorre, comunque, sempre il parere prevenrivo dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico, ma non quello preventivo della Commissione Edilizia, con esclusione per la lottizzazione.

ART. 20.

Lottizzazione.

Costituisce lottizzazione qualsiasi utilizzazione del suolo che, dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, pre

vede la realizzazione contemporanea e successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico ed industriale e conseguentemente comporti la predisposizione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento; quando si determina una trasformazione urbanistica attraverso il frazionamento dell'area in lotti che per le loro caratteristiche(dimensioni e destinazione relativa) denuncino la destinazione a scopo edificatorio.

Chiunque intenda procedere a lottizzare un suolo deve richiedere apposita autorizzazione all'Amministrazione Comunale.La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata dallo schema di convenzione di cui più innanzi e da un progetto redatto esclusivamente da un ingegnere o architetto,che dovrà essere così costituito:

a)- stralcio del Piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione,con l'individuazione delle aree interessate,e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;

b)-estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi dalla richiesta con tutte le indicazioni atte all'individuazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano;

c)- planimetria quotata dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:500 con indicazioni delle proprietà confinanti , delle quote planimetriche e del terreno e dei fabbricati esistenti,alberatura,manufatti,impianti particolari quali ca-

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE

nali,linee elettriche gasdotti, ecc..., e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona; delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesistica;

d)- mappa della zona nel rapporto almeno 1:2000 con localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente; con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

e)- planimetria generale dell'intero comporta oggetto del piano di insediamento, nel rapporto almeno 1:500 indicante:

1) i lotti residenziali definiti nell'estensione e nei limiti con indicazione degli eventuali allineamenti;

2) la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli,dei marciapiedi,delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazioni dei lotti e simili;

3) la delimitazione delle aree riservate ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune in proprietà;nonchè l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere.

f)- le planivolumetrie di tutti i fabbricati, ivi compresi i volumi tecnici, le quote di tutti i solai e dell'ubicazione degli accessi, tutte nel rapporto non inferiore a 1:200 a 1:500 a seconda dell'estensione del suolo;

g)- profili altimetrici dei fabbricati prospettanti sulle strade e sui percorsi principali nella scala non inferiore a 1:500; con la indicazione dei tipi di copertura ;

h)- i progetti di massima di tutte le opere di urbanizzazione,

di cui all'art. 4 della legge n. 847 del 29.9.1964, e cioè delle strade residenziali, degli spazi di sosta e di parcheggio, delle fognature, della rete idrica, della rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas ove esistente, della pubblica illuminazione, e, degli spazi attrezzati a verde.

Per la fognatura, la rete idrica e la pubblica illuminazione è fatto obbligo presentare il calcolo relativo alle sezioni degli spechi fognari, delle tubazioni e dei cavi previsti;

Dovrà, inoltre, essere allegato lo schema delle rete idrica antincendio con le relative bocche di erogazione adeguatamente proporzionata all'insedimento previsto. Per tutte le predette opere possono essere allegati particolari costruttivi in numero e scala tali da definire compiutamente le stesse in tutte le loro parti costitutive.

Tutti i servizi saranno di regola proporzionati per servire gli insediamenti previsti dalla lottizzazione cui si riferiscono; tuttavia, ove l'Amministrazione Comunale ne ravvisasse la opportunità, potrà richiedere all'interessato di proporzionare alcune opere, ed, in particolare le reti idriche, fognanti, elettriche, di illuminazione pubblica e di gas ove esistenti, in modo che a questo, in prosieguo, possono allacciarsi altri rami a servizio di nuovi insediamenti che non possono diversamente essere collegati alle reti comunali principali;

i)- Indagine geognostica e geomorfologica del suolo interessato dall'intervento, sottoscritta da geologo;

L)- Una relazione generale dettagliata illustrante, anche a mezzo di grafici, per tutto il piano di lottizzazione:

1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazio-

./.

ne del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle norme di attuazione del P.R.G.

2- I dati tecnici, con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3- Le soluzioni architettoniche ,con particolare riferimento ai materiali di finimento e alle coperture;

4- Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, per i quali drovranno essere precisati i distacchi dei fabbricati dal confine stradale,dagli edifici esistenti o di progetto e dei confini interni, le altezze massime , le dimensioni degli accessori; la direzione delle recinzioni delle illuminazioni, della sistemazione esterna e simili ;

5)- l'indice di fabbricalità medio del complesso e quello di ogni singolo lotto edificatorio; il numero degli abitanti, di vani e di appartamenti di ogni singolo lotto;la superficie dei piani di ogni fabbricato con la specificazione di quella eventualmente destinata ad attività produttiva, commerciali o direzionali ; la superficie ed i volumi di eventuali servizi di interesse collettivo;eventualmente compresi in fabbricati a carattere residenziale; ogni altro dato che evidenzi la rispondenza del piano di lottizzazione alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Per quanto concerne il proporzionamento delle aree da riservare al verde ed ai servizi collettivi si assume che per ogni abitante dovranno essere riservati - mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc. v.p.p.) even-

tualmente maggiorati di 5 mq.(20 mc.v.p.p.);per le destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze.

Per gli insediamenti produttivi ,le aree da destinare agli spazi per attività collettive, verse attrezzato e parcheggio con esclusione delle sedi viarie, devono essere proporzionati come segue:

1) nei nuovi insediamenti di carattere industriale, o ad essi assimilabili, compresi nelle zone aventi tale destinazione nello strumento urbanistico vigente, le predette aree non possono globalmente essere inferiori al 10 % della intera superficie destinata all'insediamento.

2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. du superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq. di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta fra quelli di cui all'art. 18 legge 765/68.

Le norme di cui al precedente Capo 2) si applicano anche se lo insediamento produttivo rappresenta una quota parte di una lottizzazione a carattere residenziale; pertanto nei progetti di lottizzazione dovrà chiaramente risultare la destinazione, da intendersi vincolativa di ogni piano o porzione di piano, di tutti i fabbricati previsti dall'insediamento.

Qualora in sede di attuazione del piano di lottizzazione gli interessati ritenessero opportuno apportare delle variazioni ai singoli fabbricati previsti dal piano medesimo , saranno tenuti a presentare All' Amministrazione Comunale tutti quegli elaborati necessari ad illustrare com

piutamento non solo le nuove opere previste, ma anche il rispetto di questo per tutti gli indici previsti dal piano di lottizzazione.

Se, sottoposto all'esame della Commissione, le suddette varianti si rivelassero in conformità ai vincoli di carattere generale del piano di lottizzazione e dello strumento urbanistico vigente e, pertanto, non determinassero variazioni in aumento allo indice di fabbricabilità, al rapporto di copertura e alle altezze ed inoltre lasciassero inalterate sia le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia gli oneri previsti dalla convenzione di cui innanzi, il Sindaco potrà concedere, su conforme parere della Commissione Edilizia, la concessione di costruzione per i fabbricati posti in variante q quelli di massima previsti nel piano di lottizzazione.

L'autorizzazione comunale delle lottizzazioni è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari a cura del proprietario, che prevede:

1)- La cessione gratuita entro termini stabiliti dalle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964, n°847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, fatto salvo quanto, previsto nelle specifiche norme di attuazione (vedi art. 8 -norme di attuazione).

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prov

vedere, in alternativa alla totale o parziale della cessione delle dette aree che, all'atto della stipula, i lottizzanti corrispondano al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisto di analoghe aree;

2)- La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici esercizi, nonchè di una quota parte di quelle secondarie.

Al Comune spetta, in ogni caso, la possibilità di richiedere, anzichè, la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e, comunque, non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui allo art. 1 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 Luglio 1977.

Nella convenzione devono essere precistati:

a) le caratteristiche del Piano proposto(volumi complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità; aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);

b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione(strade, verde pubblico, etc.);

c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

d) periodo di validità del Piano non superiore a dieci anni ed eventuali tempi di attuazione;

./.

e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;

3-)I termini non superiori a dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al precedente paragrafo.

4)- Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Nelle zone per le quali lo strumento urbanistico prevede specificamente nuovi insidiamenti a carattere residenziale o produttivo(zone) questi non possono attuarsi se non dopo la presentazione e l'approvazione di un piano di lottizzazione con previsioni planivolumetriche redatte in conformità a quanto prescritto nel presente articolo.

I proprietari dei suoli inedificati e delle costruzioni ricadenti entro i predetti limiti sono tenuti, indipendentemente da eventuali inviti loro rivolti dal Sindaco, a consorziarsi per redigere il piano di lottizzazione. A costituire il consorzio sarà sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti, in base all'imponibile catastale, il 60% del valore dell'intero comparto edificabile.

Il consorzio così costituito potrà redigere il piano di lottizzazione per l'intera superficie delle aree fabbricabili; i proprietari in esse compresi che non avessero partecipato al consorzio dovranno, comunque, attenersi, una volta che il piano di lottizzazione sia stato approvato, alle prescrizioni del piano medesimo; saranno, altresì, chiamati a concorrere a tutte le spese di urbanizzazione primaria e secondaria al pari dei proprie-

C A P O V°

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

ART. 22.

Inizio dei lavori.

Il titolare della concessione di costruzione è tenuto a comunicare all'Amministrazione comunale la data di inizio dei lavori.

Qualora si tratti di edificio che deve sorgere a confine di pubbliche strade e di apertura di nuove strade o varchi collocati su vie o spazi pubblici;il proprietario dovrà chiedere all'Amministrazione Comunale la determinazione dei caposaldi e punti fissi ai quali dovrà attenersi.

Per tali determinazioni e per le operazioni eventualmente necessarie di accertamento, rilievo ecc. il richiedente dovrà fornire personale e mezzi d'opera e sopporterà ogni spesa connessa.

I caposaldi e punti fissi,stabiliti dall'Ufficio Tecnico del Comune,dovranno risultare da appósito verbake che sarà firmato dal tecnico comunale e dal proprietario dell'immobile o suo rappresentante.

ART. 23.

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanze delle costruzioni.

La corrispondenza della modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti e dal presen

tari riuniti in consorzio ad adeguarsi a quanto specificato nel presente articolo.

Ove manchi l'iniziativa dei privati, il Sindaco potrà far pervenire alla compilazione di Ufficio del piano di lottizzazione,previa diffida ai proprietari ed adempiervi entro un tempo prefissato.

ART. 21.

Apertura di nuove strade.

Quando uno e più proprietari intendono aprire o anche solo iniziare una strada privata devono presentare al Comune il relativo progetto ed ottenere l'approvazione,dalla quale risulti lo obbligo a loro carico di provvedere convenientemente alla sistemazione,allo scolo delle acque, alla pavimentazione ,alla manutenzione, all'eventuale illuminazione ed alla pulizia della strada stessa nei modi prescritti, salvo le disposizioni di legge relative ai consorzi per le strade vicinali.

La larghezza della sede stradale non potrà essere inferiore a mt.8,00 ivi compreso i marciapiedi che dovranno essere previsti su entrambi i lati per una larghezza di almeno 1,00 mt.ciascuno.

Sono esonerati dal chiedere la detta autorizzazione gli utenti di strade a fondo cieco a servizio di edifici unifamiliari e quando non hanno possibilità di poter essere collegata a via pubblica ad ambedue le estremità. Le case e le costruzioni poste o da eseguirsi lungo le strade private, aperte al comune passaggio sono soggette alle disposizioni del presente regolamento, precisamente come se fossero servite da via pubblica.

./.

te regolamento edilizio, o a quello indicato nell'autorizzazione a costruire, nonchè ai disegni di progetto in base a cui fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

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

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

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

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

ART. 24.

<u>Ultimazione dei lavori-Dichiarazione di abitabilità e di agibilità.</u>

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

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita entro i due mesi successivi alla data della domanda, e ne darà comunicazione scritta al titolare della concessione edilizia, che ha diritto d'intervenire e di farsi rappresentare dal direttore dei lavori e dall'assuntore dei lavori.

Constata l'osservanza delle norme antisismiche, di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione, esibiti dall'interessato il certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato ed eventuale certificato di collaudo e prevenzione antincendio del Comando provinciale dei VV.FF. e il certificato di collaudo per l'eventuale impianto di riscaldamento, il Sindaco rilascerà la dichiarazione di abitabilità e di agibilità.

T I T O L O II

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI.

ART. 25.

Indici e Parametri.

L'ultimazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni di uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.24 del presente regolamento e dell'art.4 delle norme di attuazione.

ART. 26.

Definizione degli indici e dei parametri

1)DENSITA' TERRITORIALE= E' il rapporto(mc./mq.) fra il volume, come definito al seguente numero 11) realizzabile in una zona che lo strumeto urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo e produttivo, e la superficie della zona stessa, con esclusione delle aree edificate non soggette a ristrutturazione e quelle destinate a standard urbanistici a livello comunale e di interesse generale.

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

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

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

4) INDICI DI FABBRICABILITA' FONDIARIA= E' il rapporto(mc./mq.) tra il volume realizzabile e l'area di pertinenza edificatoria con esclusione di apporto di aree stradali, sia pubblica che privata. Ai fini del computo del detto indice è computabile l'area eventualmente impegnata per obblighi di arretramento da sedi ferroviarie, stradali, elettriche, alvei demaniali e per qualunque altra ragione;

Se il lotto edificabile, catastalmente prosegue in zona classificata nel P.R.G. come zona diversa da quella nella quale è prevista la edificazione, quest'ultuma si intenderà aggregata a quella del lotto edificabile nella misura massima 1/3 di quella su cui è prevista la costruzione, contabilizzandola nella totale superficie fondiaria utilizzabile. Nell'ipotesi che l'area da aggegare non superi il terzo di quella del lotto, sarà considerata la intera superficie del lotto catastale.

E' consentito l'asservimento di aree contigue di proprietà diverse, purchè insistenti in zone omogenee;

L'asservimento deve essere registrato nei termini di legge e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le aree comuni e condominiali possono essere contabilizzate nella superficie catastale del lotto interessato all'edificazione per una quota parte corrispondente ai valori millesimali e proporzionali spettanti di diritto.

5) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO= Deve è stabilito questo parametro, si intende la minima superficie su cui è consentita la edificazione.

6) RAPPORTO DI COPERTURA= E' il rapporto tra la superficie coperta e la sappeficie fondiaria.(Vedere art.4/7 delle norme di attuazione.)

7) ALTEZZA= L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico, ad accezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strattamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. L'altezza di una parete

esterna è la distanza verticale misurata dalla linea media di terra(definita dal piano stradale o di sistemazione esterna del l'area circostante l'edificio) alla linea di copertura(definita del piano del lastrico solare di copertura; e per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto, e, se questo ha pendenze superiore al 35% ,dei due terzi della proiezione verti cale del tetto). Quando le due linee suddette non siano orizzon- tali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze;la maggiore di tali altezze non deve supera- re la massima consentita per la tipologia prevista.

L'altezza di una parete in arretrato è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale e di sistemazione esterna;

8) VOLUME= E' quello del manufatto edilizio e dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato,con colusione dei volumi tecnici,dei porticati,aventi almeno tre lati aperti, dei piani interrati e quelli esistenti, se questi hanno le caratteristiche di cui all'art. 35 per l'utilizza zione.

9) NUMERO DEI PIANI= Si intende il numero dei piani fuori terra, compreso seminterrato se abitabile.

10) DISTACCO TRA GLI EDIFICI= (Vedere art. 4/12 delle norme di attuazione).

./.

11) DISTACCO DAI CONFINI= (Vedere art. 43/13 delle norme di attuazione).

12) ARRETRAMENTI= Rappresenta l'arretramento minimo che il fabbricato deve rispettare della linea di confine di proprietà o da quella stradale.

13) LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI= E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata e mistilinea.

14) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI= (Vedere art. 4/14- delle norme di attuazione.

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

16) SEDE STRADALE= La sede stradale è il piano formato della carreggiata, dalle banchine, dai marciapiedi e dalle piste. La carreggiata è la parte destinata alla circolazione. La banchina è la parte marginale della strada, rialzata o altrimenti delimitata, riservata ai pedoni.

17) CIGLIO STRADALE= Si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari, sia pedonali ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predetti sedi, quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di deliminazioni non transitabili (parapetti, arginelli e simili).

./.

TITOLO III

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPO I

=ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO =

ART. 27.

Campionature=

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere= in sede di esame dei progetti di edifixi di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico= i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione di costruzione.

ART. 28.

Aspetto e manutenzione degliEdifici=

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

Nelle nuove costruzioni e nella modificazione di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti suspazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad esse attinenti(finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

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

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

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio.

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

ART. 29.

Aggetti e sporgenze=

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

a) aggetti e o sporgenze superiori a cm.5 fino alla altezza di m.2,20 dal piano del marciapiede, e aggetti superiore a cm.20

fino alla quota consentita per i balconi; sono fatte salve le soglie dei vani e gli aggetti delle vetrine; la cui profondità non potrà essere superiore a 40 cm.

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a m.2,20 dal piano stradale, se la strada é fornita di marciapiede, ed a m.2,50 se la strada né é priva.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a m.3,50 dal piano di marciapiede, o a m.4,50 dal piano stradale, se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza dal punto più estremo del profilo dell'aggetto e nella parte intradossata.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows) sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradali, la loro profondità non deve essere superiore a m.1,20 e non deve impegnare la sede stradale.

Viene fissata una profondità dell'aggetto in funzione della larghezza stradale (vedi art.5 delle norme di attuazione).

ART.30.

Arredo Urbano =

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. é subordinata in tutto il territorio ed autorizzazione da parte del Sindaco.

Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato, da cui risulta definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonchè di ogni particolare costruttivo.

Dovrà, inoltre, essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.

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

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

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

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

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune. I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici e le targhe stradali sono tenuti al loro ripristino quando sia-

no distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

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

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

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

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere 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 del tecnico comunale, non nuoccia al decoro della località né alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisce o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale e che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportata, spostata o comunque modificata senza la preventiva

autorizzazione del Comune, e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sopraintendenza ai Monumenti.

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

ART. 31.

Spazi interni agli edifici =

Negli spazi interni definiti come "cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; l'uso di parcheggi coperti o autorimessa in cortile é consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco. Non sono consentiti per la recinzione di cortili muri di altezza superiore a m.3,00.

Negli spazi interni definiti come "chiostrina" possono affacciare soltanto cucine, disimpegni e WC.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistema

zioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART.32.

Uso e distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi.

In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART.33.

Convogliamento acque luride =

Non é consentità la costruzione di pozzi neri ed impianto di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride; ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquidi non depurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento. Si eseguiranno le prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario.

Sono consentiti i sistemi depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

Non sono ammessi i sistemi di depurazione di fattura artigianale, costituiti in loco.

Le condutture di scarico delle latrine dovranno avere una posizione per quanto possibile prossima alla verticale ed in nessun caso discostarsi dalla posizione oltre i 60°. Le congiunzioni delle varie diramazioni non potranno essere ad angolo retto, ma raccordate opportunamente.

ART. 34.

Vestiboli e scale - Ascensori =

Ogni rampa di scala dovrà essere di una larghezza utile non inferiore ad un metro e dieci, (1,10 ml.), salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori.

Androni, vestiboli, scalinate, dovranno essere bene illuminati ed areati direttamente dall'esterno, pavimentati con materiali solidi ed impermeabili, ed avere pareti di facile pulitura.

La pendenza della scalinata non dovrà mai essere superiore a 18/30; le scale in curva, inoltre dovranno avere gli scalini larghi sempre almeno m.0,15 nella parte più stretta.

Le predette prescrizioni sono derogabili per gli alloggi in duplex.

Per i fabbricati aventi più di 4 piani sarà obbligatorio l'impianto di un ascensore capace di almeno 3 persone.

ART.35.

Forni,focolai,camini,condotti di calore,canne fumarie.=

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco ove é obbligatorio per chè é indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e di agibilità di cui all'art.22 del presente regolamento.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli,nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe,cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto e terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi al disopra della copertura.

I camini di impianti produttivi artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore,riconosciute dall'Ufficiale Sanitario e nonchè dai Vigili del Fuoco per quanto di competenze,atte ad evitare l'inquinamento atmosferico.

ART. 36.

Piani interrati=

I piani risultanti, a sistemazione realizzata,totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato , non possono essere adibiti ad abitazioni, Uffici e qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti,fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse.

Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di

riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme di legge specifiche. L'aereazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 37.

Piani seminterrati.

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, depositi, ecc., soltanto se in messun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore a un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna è almeno di m.2,70, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso e la protezione dei pavimenti e delle pareti con idonei vepai.

ART. 38.

Piani terreni.

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o ad uffici debbono essere rialzati almeno di cm.20 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata, ad avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt.3,00.=

./.

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

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli e carrozzine possono avere altezza utile netta di mt.2,30;tali locali sono consentiti solo all'interno del cortile.

ART. 39.

Piani sottotetto.

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni e uffici, se l'altezza media utile è di mt.2,70 e l'altezza minima non inferiore a mr.2,00, e se l'isolamento delle coperture è realizzato con camera d'aria e con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti. La copertura dei piani sottotetto è obbligatoriamente da prevedersi a falda con possibile apertura di abbaini, ove necceri.

ART. 40.

Norme comuni a tutti i piani abitabili.

E' fatto obbligo del rispetto del contenuto del D. M. 5/7/75, pubblicato sulla G. U. del 18/7/75 n° 190.

./.

ART. 41.

Fabbricati in zona rurale.

I fabbricati in zona rurale debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimale, fosse settiche ed impianti di depurazione.

In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni, e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione, è comunque prescritto che la fosse settiwa, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori e dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalla o simili debbono essere non inferiore a mt.10,00.= La dichiarazione di abitabilitàe di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario e dai Vigili del Fuoco.

ART. 42.

Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti.

Nei fabbricati esistenti, entro due anni dall'approvazione del presente regolamento, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tali migliorie comprendono almeno -
- locali igienici e la dotazione per ogni unità di abitazione di un servizio igienico areato secondo le norme di cui ai prece-

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

CAPO III

= CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI =

ART. 43.

Altezza dei fabbricati-Norme per la misurazione=

Le altezze dei fabbricati per ogni singola zona territoriale omogenea sono stabilite nelle norme di attuazione.

L'altezza dei fabbricati si misura come prescritto dall'art. 24/7.

Per i fabbricati prospettanti su nuove strade previste dallo strumento urbanistico in piani di lottizzazione approvati, la altezza dei fabbricati va computata a partire dalla quota media stabilita per il tratto di strada fronteggiante il fabbricato progettato. Gli eventuali volumi tecnici esistenti al di sopra del piano di calpestio della copertura (quali scale, ascensori, ecc.) non vengono computati ai fini della determinazione della altezza.

ART.44.

Cortili=

Gli spazi interni agli edifici non definiti all'art.4/4 delle N. E. e i requisiti per areazione e illuminazione degli ambienti e per eventuale utilizzazione della superficie sono riportati all'art. 29.=

I suddetti spazi interni sono quelli racchiusi tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio o tra più edifici anche se appartenenti a proprietari diversi;

ART. 45.

Parcheggi) Autorimesse.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni e negli ampliamenti delle vecchie costruzioni debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi coperti e scoperti, in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. Detti spazi possono essere riservati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuoamente; possono anche essere previsti in aree che non formino parte del lotto, purchè siano ad esse vicine e siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parecheggio, a mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Le costruzioni separate(accessori) e le parti della costruzione principale destinate a parcheggio coperto vengono computate nel calcolo del volume edificabile ai sensi dell'art. 24/8.

Se il parcheggio è ricavato nella stessa costruzione, la sua idoneità deve essere attestata da specifico nulla osta del Comando principale dei Vigili del Fuoco.

In ogni caso Gli spazi destinati a parcheggio dovranno essere in diretta comunicazione con le strade ed avere a queste, facile accesso.

La cubatura, in rapporto alla quale va determinato la superficie da destinare a parcheggi, è costituita dalla sola cu-

batura destinata ad abitazioni, uffici o negozi, con esclusione degli scantinati, dei servizi condominiali e dei volumi tecnici.

Nella Edizione nuove costruzioni" non sono comprese le modifiche e le ristrutturazioni nei limiti del volume preesistente: sono invece compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni/

ART. 46.

Spazi privati a confine di suoli pubblici.

Gli spazi di privata proprietà confinanti con pubbliche strade dovranno essere decorosamente sistemati.

C A P O VI

= NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE=

ART. 47.

Manutenzione delle aree.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzato, a quelle di pertinenza degli edifici, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria della esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 48.

Depositi su aree scoperte=

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

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

CAPO V

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 49.

Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni=

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni con particolare riferimento alle norme antisismiche e al contenuto delle leggi: 21/2/74 n° 64;
D.M. 3/3/75; D.M. 19/6/84-L. 5/11/71 n° 1086 (e successive modifiche) L.R. 7/1/83, n° 9.=

./.

ART. 50.

Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti.

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

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

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

C A P O VI

= USO DI SUOLO , SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI =

ART. 51.

Occupazione temporanea o permanente di spazio o suolo e sottosuolo pubblico.

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del

Sindaco, il quale può accordarla, dietro pagamento della relativa tassa, se prevista e quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene o incolumità.

Il Sindaco, potrà, consentire l'occupazione temporanea di suolo pubblico per le realizzazioni di costruzioni, sempre che le consentano le condizioni delle proprietà confinanti e non contrastano con l'esigenza della viabilità.

E' vietato eseguire scavi e rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costfuire o restaurare fogne e per qualsivoglia motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco; nella predetta autorizzazione sono indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compreso quelli di ripristino.

Il rilascio dell'autorizzazione è subordinata al pagamento della relativa tassa dovuta e al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la Tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di avvalersi per il recupero di eventuali penali e delle spese sostenute.

Il Sindaco potrà, concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici o di traporto o con canalizzazione idriche, elettriche, ecc.,

Per l'occupazione di suolo pubblico con manufatti tipo chioschi, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto (il concessionario) ad osservare sotto la sua personale responsabilità, tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non

sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.Per detti manufatti l'atto di concessione dell'uso del suolo deve essere approvato dal Consiglio Comunale e dovrà essere chiesta apposita autorizzazione sindacale.

ART. 52.

Rinvenimenti e scoperte.

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

La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.

Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre in conseguenze di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 53.

Uso di scarichi e di acque pubbliche.=

I luoghi per gli scarichi sono stabiliti dal tecnico comunale,sentito l'Ufficiale Sanitario, e di essi è data indicazione nella concessione.

I materiali scaricati dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni del tecnico comunale e comunque, in

modo da non determinare cavità ed ineguaglianze che permettono il ristagno dell'acqua.

E' vietato, senza speciale -nulla osta- del Comune, servirsi per lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche, o corrente in fossi e canali pubblici nonchè deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

C A P O VII

=GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'=

ART. 54

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori=

In tutti i cantieri di lavoro deve essere effissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1) Nome e cognome del proprietario committente ed, eventualmente, l'Amministrazione Pubblica interessata ai lavori;

2) Nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori, e del calcolatore del c.a., e del collaudatore;

3) Denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori e indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;

4) Nome, cognome e qualifica dell'assistente;

5) Gli estremi dell'autorizzazione comunale e della polizza INAIL.

Ogni cantiere decorosamente dovrà essere recintato e dota-

to di razionale matrina provvisoria.

La recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterna rossa, facilmente visibili a media distanza, mantenuto acceso a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere parte apribili verso l'interno munito di serratura e catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

Il Sindaco potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;

b) si tratti di lavori esclusivamente interni;

c) di tratti di tinteggiatura di prospetti di opere di restauro esterno, ripulitura di tetti;

d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso in cui al punto b), tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose e di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo; e il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt.2,50 dal suolo misurato nel punto più basso dell'armatura del posto stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 55.

Ponti e scale di servizio.

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

che per i terzi.

Le funi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali debbono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscono la caduta dei materiali e dei recipienti che li sostengono.

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

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautele della posa di essi a sbalzi, sentito il tecnico comunale, il Sindaco potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte e la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente delle responsabilità sia civili, sia penale degli aventi causa.

ART. 56.

Scarico di materiali- Demolizione- Nettezza delle strade adiacenti ai materiali.

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

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

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

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito ed accataatamento lungo le strade interne dell'abitato. salvo speciale autorizzazione del Sindaco e qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito .

ART. 57.

Responsabilità degli esecutori di opere.

L'assuntore dei lavori o se i lavori sono condotti in economia,il proprietario e lo assistente debbono adottare sotto la loro piena ed assoluta responsabilità, tutti quei provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano verificarsi con l'esecuzione delle opere.

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

ART. 58.

Rimozione delle recinzioni=

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti,barriere e recinzioni,restituendo alla circolazione il suolo pubblico,libero da ogni imgombro e impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere, deve cessare ogni occupazione di suolo con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza, il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione con le spese a carico del proprietario e, salve le sanzioni previste delle norme vigenti.

T I T O L O IV

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 59

Sanzioni.

- Si fa riferimento alle norme specificate riportate nella legge 28.2.85 n.47 con le successive modifiche.

ART. 60.

Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse potrà, sentita la Commissione Edilizia e, nel caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ad eseguite termini delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione, salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

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

deve essere ordinata, ove non sia assolutamente urgente ed indefferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazione degli edifici o delle parti in questione.

ART. 61

Disposizioni transitorie=.

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono soggetti alle disposizioni in questo dettate.

Non sarà concessa alcuna proroga alle concessioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento, che non abbiano avuto esecuzione durante il periodo della loro validità, a meno che dette concessioni non rispondano alle norme del regolamento medesimo.

I lavori già iniziati in base a concessioni o ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati, entro un anno, ma dovranno uniformarsi alle norme presenti in quanto applicabili.

ART. 62

OPERE Abusive=

Per le opere abusive si fa riferimento al contenuto della Legge 28.2.1985 n° 47 e successive modifiche.

ART. 63

Entrata in vigore del regolamento=

Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approva-

zione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

T I T O L O V

TIPI EDILIZI

= CAPO UNICO =

Art. 64.

Normative delle zone.

Il piano Regolatore Generale adottato dall'Amministrazione comunale risulta dai grafici allegati, costituenti parte integrante del presente regolamento edilizio, nonchè delle norme di attuazione.

Sui grafici sono individuate le varie zone ed i limiti delle stesse e sono precisati i tipi edilizi di ciascuna zona, la cui regolamentazione è riportata specificamente nelle norme di attuazione del P.R.G.-

ART. 65.

Il presente regolamento recepisce tutto il contenuto della Legge Regionale del 20.3.1982 n°14, per le parti di normativa afferenti il P.R.G.,nonchè quello della Legge 17.8.1942 n°1150, come modificata ed integrata dalle leggi 6.8.67 n.765; 28.1.77 n° 10 e 28.2.1985 n° 47.

S O M M A R I O

TITOLO 1: Disposizione Generali.

CAPO I- Norme Preliminari.

ART.1: Oggetto del Regolamento;

ART.2: Richiamo a disposizione generali di legge;

CAPO II- Commissione Edilizia.

ART. 3: Attribuzioni Edilizia della Commissione Edilizia- ..... pagina 2

ART.4: Composizione della Commissione Edilizia = ... " 3

ART.5: Funzionamento della Commissione Edilizia ..... " 5

CAPO III=

CONCESSIONE DILIZIA.

ART.6: Opere soggette ad autorizzazione... " 6

ART.7: Opere soggette a concessione edilizia..... " 7

ART. 8: Lavori eseguibili senza autorizzazione o concessione edilizia... " 9

ART. 9: Opere interne ..... " 10

ART.10: Lavori eseguibili d'urgenza; " 11

ART. 11: Domande di Concessione ..... " 11

./.

ART. 12: Documentazione a corredo delle domande, Progetti e allegati ..... pagina 12

ART.13: Istruttoria preliminare dei progetti... " 16

ART.14: Concessione di Costruzione ..... " 17

ART.15: Titolarità della Concessione di Costruzione..... " 21

ART.16: Durata, decenza, rinnovo e revoca della Concessione di Costruzione, Varianti, Volture ..... " 22

ART.17: DEROGHE..... " 24

ART.18: RESPONSABILITA' ..... " 25

CAPO IV°-AUTORIZZAZIONI

ART.19: Attività soggette ad autorizzazione... " 25

ART.20: Lottizzazione ..... " 25

ART.21: Aperture di nuove strade..... " 34

CAPO V°-ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE:

ART.22: Inizio dei lavori..... ..... " 35

ART.23: Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanze delle costruzioni..... " 35

ART.24: Ultimazione dei lavori- Dichiarazione di abitabilità e di agibilità..... " 36

./.

TITOLO II- DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO: CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

ART.25: Indici e Parametri ..... pagina 37

ART. 26: Definizione degli indici e dei parametri ..... " 38

TITOLO III-DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPI I: ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO;

ART.27: Campionature..... " 42

ART.28: Aspetto e manutenzione degli edifici... " 42

ART. 29: Aggetti e sporgente..... " 43

ART.30: Arredo Urbano..... " 44

CAPO II-NORME IGIENICHE;

ART.31: Spazi interni agli edifici..... " 47

ART.32: Uso e distacchi tra fabbricati..... " 48

ART.33: Convolgimento acque luride ..... " 48

ART. 34: Vestiboli e scale-Ascensori..... " 49

ART.35: Forninfocolai, camini, condotti di calore, canne fumarie..... " 50

ART.36: Piani interrati ..... " 50

ART.37: Piani seminterrati..... " 51

ART.38: Piani terreni ..... " 51

ART. 39: Piani sottotetto..... pagina 52

ART.40: Norme comuni a tutti i piani abitabili..... " 52

ART.41: Fabbricati in zone rurale..... " 53

ART.42: Migliorie igieniche ai fabbricati esistenti ..... " 53

CAPO III-CARATTERISTICHE EDILIZIE DEGLI EDIFICI;

ART. 43: Altezza del fabbricato- Norme per la misurazione ..... " 54

ART.44: Cortili ..... " 54

ART.45: Parcheggi-Autorimesse..... " 55

ART.46: Spazi privati a confine di suoli pubblici " 56

CAPO VI-NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE;

ART.47: Manutenzione delle aree ..... " 56

ART.48: Depositi su aree scoperte..... " 57

CAPO V=NORME DI BUONA COSTRUZIONE;

ART. 49: Stabilità e sicurezza delle nuove Costruzioni ..... " 57

ART.50: Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti..... " 58

CAPO VI=USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVITI PUBBLICI;

ART.51: Occupazione temporanea o permanente di spazio e suolo e sottosuolo pubblico.... " 58

ART. 52: Rinvenimenti e scoperte..... pagina 60

ART. 53: Uso di scarichi e di acque pubbliche ... " 60

CAPO VII= GARANZIE DELLA PUBBLICA INCOLUMITA';

ART. 54: Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona di lavoro ..... " 61

ART.55: Ponti e scale di servizio..... " 62

ART.56: Scarico di materiali- Demolizione- Nettezza delle strade adiacenti ai materiali..... " 63

ART. 57: Responsabilità degli esecutori di opere..... " 64

ART. 58: Rimozione delle recinzioni..... " 64

TITOLO IV=SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE; " 65

ART. 59:Sanzioni.....

ART. 60:Adeguamento al regolamento delle costruzioni preesistenti ..... " 65

ART. 61: Disposizioni transitorie..... " 66

ART.62: Opere Abusive..... " 66

ART.63:Entrata in vigore del regolamento.... " 66

TITOLO V-TIPI EDIBIZI= CAPO UNICO= " 67

ART.64: Normative delle zone..... " 67

ART. 65: .....

- - - - - - - -