

Comune di alife

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

**Redattori:
ING . FERDINANDO FERRIGNI
ING . FERRUCCIO FERRIGNI**

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

(Oggetto del regolamento)

l'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad esso connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 763.

Art.2

(Richiamo a disposizioni generali di legge)

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

CAPO II

RICHIESTA DELLA LICENZA EDILIZIA-ESAME DEI PROGETTI

PARERI

Art.3

(Opere soggette ad autorizzazione)

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

In particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazione di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riattamento di fabbricati;
- f) modifiche di destinazione d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili
- h) demolizioni;
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di : muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi di uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;

- j) ricavi, rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere fognature, acquedotti;
- k) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- l) abbattimento o alterazione di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alborati di valore ambientale;
- m) apertura e modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche;
- n) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari od indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- o) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazioni di progetti o scale mobili o ponti volanti;
- p) installazione di conduttore elettriche, telefoniche, di gas, ecc, si. Sia da parte di privati che di Società concessionarie, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- q) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

Art. 4

(Opere non soggette ad autorizzazione)

Non sono soggette alla autorizzazione:

- a) le opere 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 articoli 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;

- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089;
- e) impianti di servizi accessori come illuminazione, energia industriale, telefono, riscaldamento, ventilazione, ascensori o montacarichi ed opere inerenti, salva l'osservanza delle disposizioni di legge o contenute in regolamenti specifici e solo nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.

Art.5

(Progettisti e costruttori)

la progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: Ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

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

Art.6

(Lavori eseguibili d'urgenza)

potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere professionali valutate di assoluta urgenza dall'Amministrazione Comunale, dall'Autorità Giudiziaria o dal Corpo dei VV. FF . e da tali Enti ordinate per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare la domanda di licenza di cui al precedente art. 5 entro giorni 15 dalla data dell'ordinanza.

Art.7

(Domanda di licenza edilizia e allegati a corredo della domanda)

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

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

Se il richiedente non è proprietario della area edificatoria, la domanda deve contenere oltre le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

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

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

La domanda di licenza edilizia deve essere corredata da:

- 1) modello-questionario statistico, accompagnato da scheda del terreno (Allegato A), contenente i dati base necessari alla progettazione quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme; nonché lo stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per metri 100 oltre all'area stessa;

- 2) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;

- 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1 : 500 con le indicazioni delle proprietà confinanti per una profondità di almeno 50 metri dai confini, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ad ogni eventuale altro particolare di rilievo;

- 4) documentazione fotografica dello stato di fatto;

- 5) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1: 200, dove generali e distanze, l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e delle zone circostanti, la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini, ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

- 6) disegno, normalmente in rapporto 1: 100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;

 - quote planimetriche ed altimetriche;

- dimensioni delle aperture (con destinazione delle parti apribili e fisse);

- indicazione dei rapporti di illuminazione;

- ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;

- ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;

- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.);

- nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote e diametri delle condotte, ecc.);

- i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, i lucernari ecc.

Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1 : 200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1 :50.

Qualunque si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzioni esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;

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

8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1 : 100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali, impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e balaustre, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) disegni di pianta, di sezione e di prospetto in scala non inferiore a 1: 20, in corrispondenza di piani caratteristici con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore.

Analoghi particolari per recinzioni, cancelli e sistemazioni a terra;

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

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

12) disegni in scala minima 1: 100 indicati : senza campitura le murature che si intendono conservare, con campitura grigia le murature che si intendono demolire. Le piante di progetto contenenti anche le indicazioni di cui al precedente numero 6) devono analogamente indicare con campitura bianca le murature conservate, con campitura grigia quelle demolite e con campitura nera quelle nuove. In caso di struttura da sostituire devono essere indicate con

opportune retine. I prospetti delle opere esistenti e di quelle progettate devono essere eseguiti nella stessa scala e con la medesima grafica;

13) relazione illustrativa;

14) dichiarazione relativa al valore dell'area sulla quale si intende edificare e di quella che è accessorio al costruendo edificio, a norma dell'art. 6 e 7 della legge 5 marzo 1963 n. 246;

15) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

16) nulla osta, ove richiesto, della Soprintendenza ai Monumenti;

17) nulla osta dell'Ufficio del Genio Civile, per le zone sismiche;

18) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Di tale elenco, i documenti da presentare a corredo della domanda, sono specificati nella tabella allegata B, secondo la categoria di opere per cui si chiede l'autorizzazione.

Gli elaborati di cui ai precedenti punti 3-5-6-7-8-9-11- e 12 devono essere riuniti in una

unica tavola di altezza non superiore a 93 cm, e della lunghezza necessaria; tale tavola dovrà essere presentata in copie riprodotte, piegate secondo il formato UN , delle quali una bollata a norma di legge. Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono esser firmate dal progettista il quale deve opporvi anche il proprio timbro indicate l'apparenza all'albo professionale.

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

Art.8

(Procedura per la presentazione della domanda)

la domanda di licenza edilizia, corredata dai documenti di cui al precedente art. 5 deve, essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale il quale, dopo avere controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati dalla domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 9
(Istruttoria preliminare dei progetti)

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

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA E DETERMINAZIONE DEL SINDACO, SULLA DOMANDA

Art. 10

(Commissione Edilizia- Composizione)

La Commissione Edilizia è composta :

- a) – dal Sindaco o da un Assessore da lui delegato che la presiede;
- b) - dall'Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- c) - dal Capo dell'Ufficio Tecnico-Comunale, o da un suo delegato;
- d) - Da due Consiglieri Comunali, uno designato dalla maggioranza e uno dalla minoranza;
- e) – da un ingegnere o architetto designato dal Consiglio Comunale in una terna proposta dal relativo Ordine professionale;
- f) – dal Comandante del Corpo provinciale dei vigili del Fuoco o da un suo delegato.

I commissari di cui alle lettere d),e),durano in carica due anni e sono rieleggibili.

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

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

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

Il Sindaco può, quando lo crede opportuno, chiamare a far parte della Commissione, a scopo consultivo e senza diritto al voto, persone particolarmente e notoriamente esperte sui progetti posti all'esame della Commissione.

Art.11

(Compiti della Commissione Edilizia)

la commissione Edilizia è chiamata per dare parere consultivo:

- a) – sull'interpretazione nonché su eventuali proposte di modifiche al presente Regolamento;
- b) – sui progetti delle opere soggette a licenza di costruzione di cui all'art.3;
- c) – in via preliminare sui progetti di massima di opere di particolare importanza;
- d) – sui progetti dei piani regolatori generali, sui piani particolareggiati di esecuzione, sui progetti dei programmi di fabbricazione e sulle lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;

- e) – sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- f) – sull’inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- g) – sulle opere pubbliche del Comune;
- h) – in particolare tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, sino essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano
- i) – sul rinnovo di licenza edilizie.

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

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

Art. 12

(Adunanza della Commissione Edilizia)

la commissione Edilizia si riunisce nella residenza municipale ordinariamente una volta al mese in via straordinaria tutte le volte che il Presidente ritenga necessario.

La commissione è convocata dal Presidente con invito scritto.

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

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

Il presidente designa tra i Commissari di volta i relatori sui singoli progetti.

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

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

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

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

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

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

Art.13

(Determinazione del Sindaco sulla domanda)

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato dei termini di legge. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della licenza di costruzione.

L'eventuale diniego della licenza deve essere motivato allegando al progetto respinto copia del verbale della Commissione/edilizia con l'indicazione delle modifiche che vanno eventualmente apportate affinché il progetto stesso possa essere successivamente approvato.

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

L'eventuale dissenso del sindaco dal parere della Commissione edilizia deve essere motivato. Nel caso in cui il dissenso dia luogo al rilascio di licenze di costruzione, nella licenza

Stessa dovrà essere integralmente trascritto il parere difforme della Commissione edilizia.

In ogni caso la determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella di ricevimento degli eventuali documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

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

Art. 14

(Licenza edilizia)

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

Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impiego del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 15

(Titolare e variazioni della licenza edilizia)

La licenza di costruzione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

In caso di trasferimento dell'immobile l'acquirente, gli eredi o gli aventi causa devono chiedere variazione dell'intestazione al Sindaco che, accertata la legittimità della richiesta e la validità della licenza provvederà alla relativa variazione, senza che per questo si modifichino in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per, la licenza originaria.

Art.16

(Validità e decadenza della licenza edilizia)

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

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere la Commissione Edilizia.

La licenza si intende decaduta quando alla scadenza del termine di validità, eventualmente rinnovato, i lavori non siano iniziati o risultino sospesi da oltre 120 (centoventi) giorni.

La decadenza della licenza si verifica pure quando le opere di cui alle lettera d) – e) – f)- g)- cadente articolo 3 non siano ultimate nel termine di 18 (diciotto) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b) e c) del precitato articolo 3 consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art.31 della legge a 17 agosto 1942, n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765.

L'autorizzazione è nulla e la licenza priva di valore giuridico quando:

a) – risulta ottenuta in base a disegni alterati, non rispondenti al vero ;o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto della domanda;

b) – non sono rispettate le norme di legge e di regolamento vigenti;

c)- durante la esecuzione dei lavori non sono osservate le condizioni prescritte nella licenza;

d)- sono state apportate all'opera varianti arbitrarie, anche se le varianti stesse siano di carattere meramente strutturale;

e)- risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata la prescritta comunicazione al Comune.

In questo ultimo caso le opere dovranno essere immediatamente sospese e potranno essere riprese solo dopo la nomina di un nuovo Direttore dei lavori.

Art. 17

(Varianti al progetto)

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

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

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

progetto di variante il Sindaco non adotti alcuna determinazione in merito, il progetto originario conserva la propria validità ed efficacia ad ogni conseguente effetto e la ripresa dei lavori già previsti nel progetto originario equivale ad esplicita rinunzia alla variante stessa.

CAPO IV

ESECUZIONE DELLA LICENZA

Art. 18

(Inizio dei lavori – Capisaldi – Attacchi fognature e acquedotto)

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

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

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

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

In tali occasione e nel medesimo verbale il titolare delle licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art.19

(Direttore dei lavori e costruttore)

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

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

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

Il Committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art.20

(Sistemazione del cantiere)

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

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

In cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell' (Autorità comunale e statale.

Art.21

(Occupazione temporanea e manomissione di suolo pubblico)

nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con indicazione

planimetrica della area da includere nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi ed è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed a versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

Art.22

(Visite di controllo: termini e modalità)

il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ad effettuare comunicazioni per iscritto al Sindaco:

- f) all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- g) alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- h) alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza è tenuto ad effettuare comunicazione per iscritto, al Sindaco:

- i) all'inizio dei lavori;
- j) alla fine dei lavori;

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

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

il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

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

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

(Norme particolari per i cantieri edilizi)

si richiamano espressamente:

- n) le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvisorie, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, dell'uso della energia elettrica, e di combustibili e dei macchinari;
- o) le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- p) l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- q) la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone e cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

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

Art.24

(Licenza delle opere in conglomerato cementizio armato)

Al fine di ottenere la licenza d'uso delle opere in conglomerato cementizio armato, che fanno parte della costruzione, il proprietario dovrà fare eseguire da un ingegnere iscritto all'albo e particolarmente competente il collaudo delle opere stesse e inviare il relativo certificato direttamente alla Prefettura competente che provvede poi al rilascio della licenza d'uso. (R.D. 16/11/1939 n. 2229, art.4)

Art.25

(Sospensione dei lavori)

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

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

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Art.26

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

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

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

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

Constata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, e particolarmente di quelle contenute nel presente regolamento, nelle leggi sanitarie e nella licenza di costruzione, su conforme parere scritto dell'Ufficiale Sanitario nonché in base alla licenza d'uso rilasciata dalla Prefettura, e al certificato da parte dei VV. FF . se necessari, il Sindaco rila

scerà la dichiarazione di abitabilità ed i agibilità, che, tuttavia avrà, efficacia non prima di sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Eventuali riduzioni di tale termine possono essere disposta su parere dell'Ufficiale Sanitario previa misurazione del grado di umidità o

quando siano usati sistemi costruttivi che non comportino impiego in cantiere di malta di conglomerati.

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

Prescrizioni edilizie, igienico- edilizie, anticindeio, diverse e caratteristiche di urbanizzazione

Capo I

Elementi di abitabilità

Art. 27

(Classificazione dei locali)

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

A.1 – Soggiorni, pranzo, cucine, e camere da letto posti edifici di abitazione sia individuale che collettiva

r) Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

A.2 – Negozi di vendita, sale di caposezione, sale di riunione, sale da gioco, palestra

s) laboratori scientifici- tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;

t) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;

u) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

v) magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia;

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

S.1 – servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettivi nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. Di superficie o 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

w) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;

x) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 a) disimpegni inferiori a 10 mq.

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq;

c) vani scala collegamenti solo due piani;

d) salette macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

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

Art.28

(Caratteristiche dei locali)

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

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

y) lineari planimetriche ml. 2.10;

z) superficiali mq.9 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq.30, e a cucina, di mq.7)

aa)cubiche mc. 27 (cucina, mc. 20)

l'altezza minima dei locali di categoria A 1) senza che ciò possa portare diminuzione alla cubatura sopra indicata, può essere consentita in metri 2.80 netta; per la categoria A 2) deve essere pari ad almeno metri 3.50.

I locali di categoria S, possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da Spazi a cielo libero non aperti, con le limitazioni di cui all'art. 39 e salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq 0.4. tale norma non si applica ai locali di categ. S₃ .

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali con un minimo di m. 1.10 per i locali di cat. S₂ /b e di m. 0.90 per quelli di cat. S₃ ; l'altezza minima consentita è di mt. 2.30, con la eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2.00

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore a ml. 2.50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P. d. F. di categoria A.

I locali di Cat. S 1) non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

Art. 29

(Impianti speciali)

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

alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto.

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

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

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

Art.30

(Soffitti inclinati o a quote diverse)

nel caso di soffitti non orizzontali, o a quote diverse, per la determinazione dell'altezza minima consentita viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati, e con minimo assoluto di m. 2.00 per i locali di Cat. A.

Art. 31

(Classificazione dei piani)

sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat.A1, A.2. ed S.1.

sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat.A.1 e A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Art.32

(Piani interrati)

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, possono essere adibiti solo a locali di Cat. S₂ e S₃.

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

Art.33

(Piani seminterrati)

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

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

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

Art. 34

(Piani terreni e rialzati)

Nei locali ubicati al piano terreno e al piano rialzato con pavimento a quota inferiore a metri 2.30 dal piano delle sistemazioni esterne non sono consentite destinazioni di Cat . A 1.

In casi di edifici in pendenza, tale misura va verificata al centro della fronte a valle di ogni alloggio con l'ulteriore condizione che anche a monte i davanzali delle finestre non siano mai a meno di m. 2.00 dal sottostante piano esterno.

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

Fanno eccezione a tali norme gli alloggi o binate, sempre che i locali del piano terra prospettino su un'area di pertinenza dell'edificio e di profondità non inferiore a m. 8.00.

Può essere inoltre ammessa, in relazione e particolari situazioni ambientali, la costruzione locali con destinazione di cat . A₁ al piano rialzato in edifici con non più di tre piani abitabili.

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

Art.35

(Sottotetti)

I vani sotto le falde di tetto, comprese le intercapedine di isolamento delle coperture, non debbono avere altezze medie eccedenti mt. 2.00, lucernari di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0.40 e non possono essere utilizzati che come depositi occasionali.

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

Sono ammessi sottotetti abitabili, a condizione che l'altezza Media sia non inferiore ai m. 2.80 e che le eventuali intercapedini di isolamento, che devono avere una altezza non superiore a m. 0.50, siano inaccessibili.

L'isolamento delle coperture, realizzate sia con camere d'aria con materiali coibenti, deve essere tale da assicurare una temperatura uguale a

quella dei piani sottostanti. La dichiarazione di abitabilità o agibilità è , perciò, condizionata al rilievo delle temperature da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Art.36

(soppalchi)

I soppalchi sono sempre consentiti a condizione che: la superficie del soppalco sia non superiore ad $\frac{1}{3}$ di quella del locale in cui è posto; l'altezza netta del locale in corrispondenza del soppalco sia non minore di m. 4.70; che la superficie di aerazione sia non minore di $\frac{1}{6}$ di quella complessiva dei pavimenti del locale e del soppalco; che il soppalco sia aerato e illuminato direttamente;

Sono consentiti soppalchi non aerati e illuminati direttamente a condizione che presentino la parete verso il locale completamente aperta, per uno sviluppo lineare non minore di $\frac{1}{4}$ del perimetro del soppalco.

CAPO II

PARAMETRI EDILIZI -DISTANZE TRA I FABBRICATI SPAZI INTERNI
DEGLI EDIFICI

Art. 37

(Parametri edilizi)

SU = superficie utile. La somma delle superficie lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. Ogni 20 mc. Di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) , dei porticati di uso pubblico e di balconi incassati.

SC = superficie coperta. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano fuori terra di maggiore estensione con esclusione delle parti aggettanti come balconi sporti di gronda e pensiline.

HF = altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- a) media del marciapiede o del terreno

- b) piano di calpestio del piano terreno e la più alta delle due quote:
 - a) soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolata nel punto medio)
 - b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture, se queste hanno pendenze superiori al 45%

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

V = volume. La somma dei prodotti delle superficie utili di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

Art.38

(Distanza tra i fabbricati e spazi interni)

DE = Distacco fra gli edifici – E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni.

De = Distacco dai confini – E' la *minima* distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Spazi interni agli edifici- Si intendono per spazi interni le aree circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $\frac{3}{4}$ del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

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

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

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

CH = Chiostrina – Spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20.00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3.00, senza aggetti o rientranze superiori a cm.5, accetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm. 30.

CAPO III

PRESCRIZIONE IGIENICO -EDILIZIE

Art.39

(Utilizzazione degli spazi interni agli edifici)

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

Nel "cortile" possono affacciare solo ambienti di Cat . S. Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la tutela copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e di volume prescritti. L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile⁽¹⁾, se sono completamente traforati o translucidi, e per altezza del solo piano terreno.

Nelle "chiostrine" possono affacciare soltanto ambienti di categoria S1 e S3. tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

Salvo che nelle chiostrine sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno

(1) dico : tranne che essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art.40

(Uso di distacchi tra fabbricati)

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

Art.41

(Igiene del suolo e del sottosuolo)

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

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

Art.42

(Isolamento dalla umidità)

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo. I locali di Cat . A ed S. a piano terra, devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato con almeno 50 cm. Di spessore tra il terreno battuto ed il pavimento. Per i locali di Cat . A 2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. Di spessore ed il piano di calpestio deve risultare 30 cm. Sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 33.

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

I pavimenti dei locali di Cat . A. 1 e S.1 costruiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art.43

(Isolamento termico)

I muri esterni interessanti locali di cat. A e S 1 dovranno avere spessore non inferiore a cm. 26 se in muratura di mattoni, a cm.30 se in muratura di compagno a doppia fodera con interposta camera d'aria o a blocchetti di lapillo e cemento a cm. 40 se in tufo. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno a quella di un muro di mattoni pieni ad una testa intonacato da ambo le parti.

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

Art.44

(Isolamento fonico)

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

- a) Solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio (misurato con metodi normalizzati) non superiori a 70 db. Per frequenze fra 100 e 3000 Hz.;

- b) Pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle tra appartamenti e locali di uso comune (androne, scale, ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. Per frequenze fra 100 e 3000 Hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. Per le stesse frequenze;
- c) Pareti esterne. Per gli edifici fronteggiati strade e piazze i muri perimetrali devono avere il potere fono-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. Per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

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

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

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

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

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

Art. 45

(Prevenzione della condensazione del vapore)

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

- a) – installare bocchette di ventilazione al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
- b) – ventilare i muri a cassetta provvisti di intercapedine;

- c) – favorire il ricambio d'aria tra i locali interni;

- d) – adottare in ogni caso per l'interno gli intonaci a malta di calce, escludendo gli intonaci a malta di cemento.

Art.46

(Convogliamento e smaltimento delle acque piovane)

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

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

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

Le pluviali verranno collegate alla fognatura tramite pozzetto sifonate e con le modalità di cui all'art. 4.

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

In caso di rottura verso la strada di un tubo che raccoglie le acque pluviali, per cui ne derivi uno sconcio o grave incomodo ai passanti, il proprietario dovrà al più tardi nella prima giornata rimediarsi provvisoriamente. La stabile riparazione

sarà poi da eseguirsi entro i successivi cinque giorni, salvo deroga concessa dal Sindaco su motivata istanza.

Art.47

(Latrine e tubi di scarico di materie luride)

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

Art.48

(Fognature)

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche (eccetto che nella zona agricola, non sono ammessi i pozzi perdenti) di dimensioni proporzionate all'edificio, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Comunale, poste almeno ad 1 ml. Dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di creazione portate fino alla copertura.

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

Art.49

(Pozzi neri)

I pozzi neri sono ammessi soltanto in zone agricole; non potranno costruirsi in posizione che sia coperta da un fabbricato. Devono essere distaccati di almeno m. 3.00 dai muri degli e convenientemente isolati da questi. Disteranno almeno 80 metri da qualunque pozzo, pompa, serbatoio, acquedotto, presa di acqua potabile. Se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio od in calcestruzzo cementizio armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm15, la saletta a volta di copertura non dovrà essere inferiore a cm. 10.

Se la costruzione dei pozzi viene fatta in muratura, la canna deve essere costruita con mattoni di prima qualità, dello spessore di cm. 13 il fondo con una massicciata di muratura greggia dello spessore di cm. 45 e la volta superiore con uno spessore di cm. 25; vanno completati con intonaco di cemento su tutta la superficie interna che ne assicuri la completa impermeabilità.

La forma dei nuovi pozzi di pianta rettangolare con curvatura nei risulti, o circolare, oppure ellittica; in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino. Le bocche dei pozzi dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non renda difficile la vuotatura.

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

Art.50

(Pozzi, vasche e cisterne)

Per pozzi, cisterne e serbatoio di acqua potabile per uso privato è prescritta la distanza minima di m. 1.00 da fogni, bottini, conimeie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi o simili. Per i pozzi, cisterne e serbatoi di acqua destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere almeno di m. 20.00

I pozzi devono essere costruiti con buona muratura, rivestiti interamente di uno strato di cemento e con pareti rese comunque impermeabili e atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda. Dal suolo circostante.

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

Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.

Art.51

(Impianti minimi)

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

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

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

(Bucatai)

Lo spazio occorrente alla installazione ed alla manovra degli apparecchi per la lavatura meccanica o manuale ed al deposito della biancheria sarà individuato in ambiente proprio o in quello dell'eventuale servizio igienico supplementare o nel bagno e sarà sempre distinto e non accessibile dalla cucina. Non sono ammessi i bueatri con accesso esterno su legge e simili anche se aperte su un solo lato o completamente schermate.

Art. 53

(Impianti ed attrezzature negli edifici residenziali)

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

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

In tutti gli alloggi dovrà essere prevista la possibilità di installare uno scaldacqua elettrico o a gas; nella posizione prescelta, per tale apparecchio dovranno pertanto essere predisposti attacchi alla energia industriale o al gas; la

distribuzione dell'acqua calda sarà estesa a tutti i lavabi, alla vasca da bagno, alla doccia, al bidet, al lavello di cucina ed allo spazio destinato alla lavatura della biancheria.

Tutti gli scarichi debbono avere la chiusura idraulica.

I. A. C ., inoltre, devono essere dotati di sifoni allacciato alla canna di ventilazione.

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

Art.54

(Impianto di sollevamento acqua)

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

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

Art.55

(Impianto antenna collettiva TV)

Per ogni fabbricato con più di sei alloggi è obbligatorio prevedere l'impianto di antenna collettiva TV. L'antenna sarà centralizzata per scala con canalizzazione indipendente per ogni alloggio. Non sarà ammessa la installazione di antenne singole per i fabbricati muniti di antenna collettiva.

Art. 56 (Ascensori)

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

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

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

Art.57

(Camere oscure, Impianti termici)

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

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

CAPO IV

PRESCRIZIONE ANTINCENDIO CONTRO L'INQUINAMENTO E SUGLI
ASCENSORI

Art. 58

(Copertura)

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

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

Art.59

(Pareti divisorie)

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art.60

(Scale)

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica. Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani deve essere non inferiore a metri 1.10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore deve essere aumentata di cm. 10 ogni due piani serviti, oltre ai primi due. La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di m. 1.20, quella dei pianerottoli d'arrivo di m. 1.30, le altezze degli soalini non potranno superare i cm. 17.5. ogni scala in edificio fino a 30 mt. di altezza può servire fino ad un massimo di 500 mq. Di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

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

(Scale e bocche antincendio in edifici alti)

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

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

Art.62

(Canne fumarie)

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai e camini, debbano essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra della terrazza o del punto più alto del tetto; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non Di m. 1.00 da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

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

Art. 63

(Rinvio a leggi particolari)

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

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

CAPO V

ASPETTO DEGLI EDIFICI E ARREDO URBANO

Art.64

(Decoro generale)

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi d'illuminazione stradale, le antenne Radio e T . V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere in generale a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

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

Art.65

(Manutenzione)

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

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

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

Art.66

(Zoccolature)

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

Art. 67

(Copertura)

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere oltre che alle norme di buona costruzione di cui agli articoli 83 e 84 , a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Art. 68

(Elementi ornamentali degli edifici)

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

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

Art. 69

(Elementi aggettanti)

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

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

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

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

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

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

I balconi totalmente chiusi (Bow -windows) o con alcuni lati chiusi, sono ammessi.

Soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza superiore a m. 12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

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

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

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

Art.70

(Tende e inferriate)

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

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

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

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

Art. 71

(Mostre- vetrine-insegne)

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

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

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

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

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

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

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

Art. 72

(Apparecchi di illuminazione)

E' vietato di collocare lampioni fissi nelle piazze, nelle vie di altezza inferiore a m. 6.50 dal suolo.

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

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

Art. 73

(Marciapiedi e porticati)

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

Art.74

(Recinzione)

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

Le recinzioni devono avere spetto intonato all'ambiente.
Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 75

(Zone verdi e parchi)

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

CAPO VI

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 76

(Norme di edilizia antisismica)

In relazione al disposto dell'art. 2 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, nelle esecuzioni dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di una buona costruzione contenute nell'art.4 della legge stessa.

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

Art. 77

(Indicatori e apparecchi relativi e servizi pubblici)

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

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

Art.78

(Uscite dalle autorimesse e rampe)

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali va osservata la distanza minima di almeno 10.00 ml. , misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita dalla autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno 3.50 di lunghezza.

Art. 79

(intercapedini)

Il Comune può concedere striscie di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate completamente aperte libere. Le grigie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni. Dette intercapedini devono possedere i requisiti di cui allo art. 29.

Art. 80

(Depositi di materiali)

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessa invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti non costituiscono bruttura o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 81

(Locali per deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani)

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

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

Art. 82

(Cassette per corrispondenza)

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

CAPO VII

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 83

(Copertura a tetto)

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

Lastre in lavagna
Coppi, marsigliesi, tegole piane e simili
Lastre continue in lamiera recata, o ondulata e simili

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

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino o boye la stagna comunicante con il vano scala.

Art. 84

(Copertura a terrazzo)

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

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

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

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

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

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

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ad assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle terrazze, anche in assenza di parapetto pieno, sarà contenuta verso l'esterno da un risalto di cemento, solidale con il solaio sottostante, impermeabilizzato con risvolto di asfalto da 8 mm. E provvisti

di adeguato solino e copertura. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà un'altezza di almeno 20 cm.

Art. 85

(Cornicioni)

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

Art. 86

(Bordature di terrazze, balconi, ecc.)

Le superfici esterna e interne di parapetti pieni, di muretti di bordo di terrazze, di balconi, di pensiline ecc. dovranno essere costituite di Materiali duri ed impermeabili, con tassativa esclusione di intonaci comuni a calce.

Art.87

(Balconi, pensiline e aggetti)

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti, su tutti i lati, di gocciolatoio. Le superfici orizzontali dovranno essere protette da manto impermeabile. Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo tale da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti od alle pareti del fabbricato e da evitare scolarure laterali nei punti di attacco alla parete.

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

Art.88

(Ringhiere)

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

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

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

Art. 89

(Copertine e soglie)

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

Art. 90

(Parapetti di finestre)

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

Art. 91

(Intonaci esterni)

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

Art. 92

(Murature in vista e rivestimenti esterni)

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

Art. 93

(Rivestimenti interni)

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

Art. 94

(Tinteggiatura)

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

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

Art. 95

(Sistemi di prefabbricazione ammessi)

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

CAPO VIII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONE PARTICOLARI

Art. 96

(Edifici ambienti con destinazioni particolari)

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

Art. 97

(Locali per allevamento e ricovero di animali)

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle Leggi sanitarie ed alle previsioni del P. d. F., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste dalle leggi particolari relative.

Art.98

(Impianti per lavorazioni insalubri)

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

CAPO IX

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art.99

(Norme generali)

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 100

(Norme particolari)

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, a completamento di edifici esistenti viene concessa se essi costituiscono valida soluzione Architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

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

Art. 101

(Aree a verde e scoperte)

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

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, le zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate a destinate a attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 102

(Parcheggi)

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. Ogni

20 mc. Di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

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

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

Art. 103

(Protezione dell'ambiente)

L'attività edilizia negli agglomerati aventi carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale è consentita esclusivamente per opere di consolidamento o restauro, senza alterazione dei volumi. Le aree libere sono edificabili fino all'approvazione del Piano Regolatore Generale.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA- CONVENZIONE- AUTORIZZAZIONE-ESECUZIONE

Art. 104

(Domanda di lottizzazione e documenti a corredo)

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

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

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1) – Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2) – Planimetria di progetto in scala 1: 500;
- 3) – Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4) – Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5) – Schemi planimetrici in scala 1: 500 delle opere di urbanizzazione primaria (strada, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione della energia elettrica e, eventualmente, del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzature), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

6)- Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati:

bb) la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;

cc) - Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzioni, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc;

dd) Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

ee)- Estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nella lottizzazione;

ff) - Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste del P. d. F. ;

gg)- Preposta di convenzione;

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

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

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

Art. 105

(Proposte di convenzione)

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) – la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964 n. 647) e, per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;
- b) – L'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici.
- c) – Il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimato l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) – L'impiego ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a $\frac{1}{3}$ del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) – L'impiego ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e , su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.

- f) – Il rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'art. 113 del presente regolamento.

Art. 106

(Oneri sostitutivi della cessione delle aree e della esecuzione delle opere per l'urbanizzazione secondaria)

Le norme di attuazione del Piano fissano per ciascuna zona la percentuale di incidenza delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria che i proprietari sono tenuti a cedere gratuitamente.

In sede di lottizzazioni convenzionate la ripartizione delle superfici di urbanizzazione primaria e secondaria dovrà rispettare la destinazione prevista dalle norme di attuazione.

Tuttavia, in tutti quei casi in cui nell'ambito della lottizzazione non ricadano opere di urbanizzazione secondaria, o vi ricadano solo in parte, o, comunque, la semplice cessione delle aree darebbe luogo ad inconvenienti per la realizzazione del Piano, il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, i proprietari versino una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, come pure può convenire che, in luogo della cessione parziale delle aree per le singole opere, vengano cedute integralmente le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere, fino alla concorrenza del totale delle superfici che i proprietari sono tenuti a cedere.

In ogni caso i proprietari sono sempre tenuti a cedere integralmente la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria (o la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi)

La quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria o necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi da porre a carico dei proprietari è determinata con apposita delibera consiliare.

Art. 107

(Procedura per la autorizzazione della lottizzazione).

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

Indi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte della Giunta Provinciale Amministrativa, il Sindaco provvede a chiedere il nulla osta del Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato alle Opere Pubbliche a norma dell'art. 2 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare, a norma dell'art. 41 octies della legge 17 agosto 1942 n. 1130, si procede Alla stipula della convenzione che, resa esecutoria dal Prefetto, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

Art. 108

(Validità delle autorizzazioni per le lottizzazioni)

L'autorizzazione per le lottizzazioni)

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

Art. 109

(Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetto relativo. Esecuzioni. Controlli)

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

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 3 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al

progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi.

Art.110

(Penalità per inadempienza da parte del lottizzante)

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

Art. 111

(Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione)

Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle Opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura e spese del Comune.

Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e favorevole collaudo di tutte le opere previste.

Art.112

(Licenze edilizie nella lottizzazione)

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

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Art. 113

(Compilazione d'Ufficio dei progetti di lottizzazione)

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro il termine di 90 giorni un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provveda per la compilazione d'ufficio.

Il proprietario di lottizzazione, una volta approvata dal Consiglio Comunale è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili per altri 30° domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto completo. Degli elaborati indicati all'art. 73 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P. d. F.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 114

(Deroghe)

Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentita la Commissione Edilizia, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del Piano limitatamente ai casi di edifici od impianti pubblici o di interesse pubblico.

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

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

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

Art.115

(Adeguamento delle costruzioni preesistenti)

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

Art. 116

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

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

Per le funzioni di cui all'art. 10 è attribuito al tecnico di fiducia un gettone di presenza pari a quello in vigore presso le Amministrazioni dello Stato; le funzioni di cui agli artt . 18, 32,33,48,73,107 sono compensate a vacanza, secondo le vigenti tariffe professionali.

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

Art.117

(Controlli e repressione abusi)

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

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

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed

Il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore, congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Art.118

(Sanzioni)

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934 n. 33.

La inosservanza alle norme igienico - edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n. 1265.

Salvo quanto stabilito dalle Leggi sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, sostituito dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n. 765, si applica.

Art.119

(Entrata in vigore del Regolamento)

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

CAP . II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 120

(Opere già autorizzate)

Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, non sono soggette alle nuove disposizioni purché lo inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.

Art. 121

(Occupazioni di suolo pubblico)

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

Art.122

(Depositi di materiali nelle zone residenziali)

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali e nelle fasce di rispetto dalla viabilità, devono essere eliminati entro il Termine di due (due) dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art.123

(Canne fumarie)

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibili) entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco su motivata distanza.

Art.124

(Antenne Radio e T . V.)

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

Art. 125

(Autorimesse private, lavanderie ecc.)

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti indicati al precedente art.100, non rispondenti alle prescrizioni del presente

Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, salvo proroga concessa dal Sindaco, su motivata istanza e sentita la Commissione Edilizia.