

MUNE DI LONGANO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Aggiornato 05 SET. 1996

REGOLAMENTO EDILIZIO

DI URBANISTICA ARCH. ANGELONE DOMENICO
don Luigi Sturzo n°6
86170 ISERNIA
tel. 0865/3823

25 MAR. 1996

IL SINDACO

MICHELE SINDACO
(Cecilia Giuseppe Miodini)



REGIONE MOLISE
Assessorato Regionale all'Urbanistica
Settore Edilizia Residenziale - Sezione Comuni Statali

Allegato n. con riferimento alla richiesta
presentata ai sensi dell'art. 13 della Legge 2 febbraio 1989
n. 64 di pari data
In Funzione
In Responsabilità della Sezione

IL SEGRETARIO

IL SEGRETARIO

P. di

Legge
17 Agosto 1992
18 Aprile 1967
6 Agosto 1967
1 1977
22 Giugno 1977
27 Ottobre 1977
27 Febbraio 1977
20 Aprile 1977
28 Gennaio 1977
28 Febbraio 1977
14 Maggio 1977
8 Settembre 1977

ADOTTATO DAL CONSIGLIO CC
CON DELIBERA N° 26 DEL 1107
e n° 35 DEL 13-12-1996
APPROVATO DALLA GIUNTA RE
CON DELIBERA N° 1589 DEL 04

T I T O L O P R I M O

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1

NORME PRELIMINARI

Articolo n.1

CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione, già costruite o da costruire nel territorio comunale da parte di chiunque, sono soggette alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente Regolamento, nelle cartografie e tabelle costituenti lo strumento urbanistico.

Articolo n.2

RICHIAMO E DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE

Disponendo l'art. 871 del Codice civile che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificamente indicato nel presente Regolamento si intendono applicabili tutte le vigenti disposizioni di legge in materia e con particolare riferimento le Leggi: n. 1150 del 17.2.1942. n.765 del 6.8.1967. n.10 del 28.1.1977 e n.47 del 28.2.1985-

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo n.3

ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

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

b) - sui progetti delle opere soggette a concessione di edificazione di cui all'art.6;

c) - in via preliminare sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza;

- d) - su eventuali direttive per la esecuzione dei lavori;
- e) - il parere sulle concessioni in deroga (art.13 bis).

Articolo n.4

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE URBANISTICO-EDILIZIA

La Commissione Urbanistico-edilizia è composta:

A) - MEMBRI di diritto:

- 1) - dal Sindaco o suo Delegato - presidente;
- 2) - dal Tecnico comunale;
- 3) - dal responsabile dei vigili del fuoco;

B) - MEMBRI elettivi:

- 4) - da due consiglieri uno di maggioranza ed uno di minoranza, designati dal Consiglio comunale - componenti;
- 5) - da un architetto esperto in materia urbanistico-edilizia, designato dal Consiglio comunale - componente;
- 6) - da un esperto in materia ambientale - componente
- 7) - da un geometra, designato dal Consiglio comunale - componente;
- 8) - dal Delegato all'igiene pubblica - componente;
- 9) - da due esperti in materia edilizia, designati dal Consiglio comunale.

I commissari di cui alla lettera B ed ai numeri 5, 6, 7 e 9 durano in carica cinque anni e saranno considerati dimissionari e sostituiti se assenti per tre riunioni consecutive senza giustificato motivo. Il Delegato all'igiene pubblica pur essendo commissario di diritto può esprimere il proprio parere in tempi e sedi diverse di quelli dell'adunanza della commissione edilizia, pertanto non concorre alla formazione del numero legale dei presenti alla seduta.

Per le pratiche di speciale importanza il Sindaco può invitare alle adunanze anche altre persone, notoriamente esperte in legislazione edilizia ed urbanistica ed in materia geotecnica, con diritto di voto.

Articolo n.5

FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei commissari.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta dei voti.

Il Presidente designa tra i Commissari i relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame e/o alla discussione dei progetti da essi elaborati, o in cui siano comunque interessati, a meno che non siano invitati per fornire chiarimenti. Non potranno, comunque, assistere alla votazione. L'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata nel verbale.

Le funzioni di Segretario della Commissione edilizia saranno disimpegnate dal Segretario comunale o da altro impiegato del Comune all'uopo designato dal Sindaco, per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze, che dovranno essere firmati dal Presidente e dagli altri componenti della Commissione, presenti alla seduta.

Il Segretario provvederà inoltre ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sull'adossito registro, ed apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione edilizia con parere", completata dalla data e dalla firma del Presidente.

CAPO III

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Articolo n.6

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo n.6 ter, partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi del presente Regolamento.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori di seguito elencati:

a) nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzare sia con metodi tradizionali, sia con uso di metodi di prefabbricazione totale o parziale;

b) demolizione totale o parziale, con o senza la contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti;

c) ampliamenti, sopraelevazioni, opere di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo;

d) installazione di impianti produttivi industriali, artigianali, commerciali ed agricoli quali capannoni, cisterne, silos, tettoie, concime, ecc.;

e) realizzazione, da parte di privati e di Enti, istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere

pubbliche o di interesse generale:

f) esecuzione, anche da parte di privati, di opere di urbanizzazione (strade residenziali e strade vicinali, spazi di sosta e parcheggi, reti principali ed adduzionali, fognature, rete idrica, rete elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato ed impianti sportivi) in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione di acque luride;

g) la realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità ed eccezione delle opere di riattazione degli edifici, di cui alle Ordinanze ministeriali emanate a seguito degli eventi sismici del 7 ed 11 maggio 1984;

h) le opere e costruzioni sotterranee, le trivellazioni ed escavazioni di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere e gli impianti di captazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.):

l) costruzioni e modificazioni di pensiline, di porticati, di elementi e volumi adgettanti, di muri di sostegno e di cinta, di recinzioni in muratura o prefabbricate;

1) costruzione e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;

m) modifiche di destinazione d'uso di edifici o parte di essi;

n) aperture e coltivazioni di cave ed estrazione di materiali inerti dai fiumi;

o) complessi turistici e campeggi;

p) il collocamento o la rimozione di monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico;

q) la realizzazione di rampe di accesso su spazi tra fabbricati esistenti;

r) il collocamento di inferriate, recinzioni e cancelli;

s) l'abbattimento di alberi di alto fusto esistenti nei giardini od in complessi alberati privati, di valore naturalistico o ambientale;

t) per ogni attività di trasformazione del suolo.

Articolo n.6 bis

Qualora il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate insieme con la domanda di cui al punto precedente, previa accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione dei lavori di

urbanizzazione e relative garanzie.

Qualora l'opera sia inclusa in una utilizzazione del suolo che si configuri come lottizzazione e scopo edilizio, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'autorizzazione a lottizzare di cui al successivo art.16.

Articolo 6 ter

La concessione non è richiesta per le seguenti opere di manutenzione ordinaria, arredo, sussidi tecnici, al commercio ed all'artigianato:

a) - le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, compresi nei Centri storici (nelle parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi) che: 1)-ne rispettino le originarie caratteristiche costruttive: 2)-non comportino modifiche della sagoma né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari; 3)-non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari; 4)-non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. (-non saranno soggette a concessione né ad autorizzazione secondo le modalità e le prescrizioni stabilite dall'art. 26 della Legge 28.2.1985, n.47-).

b) - Le lottizzazioni dei terreni a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità. I rifacimenti totali di intonachi, coloriture, decorazione sui prospetti esterni degli edifici, che non siano vincolati ai sensi delle Leggi 1.6.1939 n.1089 e 29.6.1939 n.1497 e successive modificazioni ed integrazioni:

c) - collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, chioschi ecc.; nicchie nei muri, cassette od armadi per installazione di apparecchiature per impianti idrici, elettrici e del gas, scavi, reinterri e modificazioni del suolo;

d) - collocamento e modifica di tende e tavole aggettanti sullo spazio pubblico o privato;

e) - installazione di campeggi mobili occasionali; la sosta continuativa di roulotte e di veicoli attrezzati per il pernottamento su suolo pubblico destinato a parcheggio; l'installazione di strutture trasferibili precarie confidabili, di tendoni o similari per spettacoli, rappresentazioni ecc.; il deposito di materiali su aree

scoperte: l'occupazione temporanea o permanente di spazio, suolo o sottosuolo pubblico o privato con depositi: l'esposizione o la vendita a cielo libero di veicoli e merci in genere: la realizzazione di parcheggi privati: l'installazione e lo spostamento di canne fumarie, camini, impianti di riscaldamento acqua e gas, che non comportino l'esecuzione di modifiche alle strutture e/o all'architettura esterna della costruzione: il collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmettenti: l'esecuzione di lavori su strade comunali o private soggette a pubblico transito, nonché lo scarico delle acque nei relativi fossi, la manutenzione delle rive dei fondi laterali e delle opere di sostegno, ecc. con l'osservanza, in ogni caso, delle norme vigenti a tutela delle strade e ferma restando la necessità dell'autorizzazione da parte degli Enti proprietari per gli analoghi lavori da eseguire sulle strade provinciali e statali: la costruzione di cassi carraibili su strade e piazze, pubbliche o private soggette al pubblico transito.

f) - intonachi esterni parziali, demolizione e costruzione di pavimenti interni:

g) - esaurio, sostituzione e restauro di gronde e pluviali, fogne interne, fognoli, pozzetti, fosse settiche o biologiche già esistenti:

h) - le tinteggiature interne, i serramenti, la riparazione di impianti igienico-sanitari ed in ogni genere tutti i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, che non comportino modificazione sulle strutture e sullo stato dei luoghi:

i) - gli allacciamenti alle reti della fognatura comunale, dell'acquedotto, dell'energia elettrica, del gas ecc.: la segnaletica stradale, verticale ed orizzontale, da parte degli Enti abilitati alla gestione ed alla manutenzione delle vie di comunicazione, in applicazione del Codice della strada.

Per le opere di cui ai punti precedenti b. c. d. e e nei casi previsti dall'art. 48 Legge n. 457/78 e art. D.L. 9/82, convertito nella Legge n. 94/82 il Sindaco, su richiesta degli aventi titolo nel rispetto delle leggi summenzionate e dei regolamenti vigenti, rilascia l'autorizzazione edilizia, previa istruttoria dell'ufficio tecnico Comunale, mentre le altre opere sono eseguite senza alcuna autorizzazione o concessione. Ma comunque dopo comunicazione al Sindaco da parte dell'interessato con indicazione dell'opera da eseguire e della data di inizio e fine dei lavori.

Articolo n.7

LAVORI ESEGUIBILI D'URGENZA

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario o dal locatario, di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la prescritta concessione di edificare di cui al precedente art.6.

Articolo n.8

DOMANDA DI CONCESSIONE DI EDIFICARE

La domanda di concessione di cui al precedente art.6, redatta in carta bollata e firmata da chi abbia titolo a richiederla nonchè dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a)-l'impegno di osservare le norme urbanistiche ed edilizie, le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b)-l'elezione di domicilio nel Comune da parte dell'aspirante concessionario;
- c)-l'impegno di comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare, entro gli otto giorni successivi, eventuali cambiamenti, sotto pena, in caso di inadempienza, della decadenza di ufficio della concessione;
- d)-la documentazione del titolo per richiedere la concessione;
- e)-data di nascita, luogo di residenza, via, numero civico e codice fiscale.

Progettista e Direttore dei lavori, nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in Albi o Collegi professionali della Repubblica.

Articolo n.9

DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA: PROGETTO ED ALLEGATI

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei sequenti elaborati nel numero di quattro copie, di cui una in bollo: se le opere da eseguire sono soggette alla legge

sismica in numero di sette di cui una in bollo.

a) corografia in scala non inferiore a 1:25000 con stralcio dallo strumento urbanistico vigente rilasciato dal Comune a richiesta dell'interessato;

b) planimetria quotata della località in scala non inferiore a 1:1000 o 1:2000 estesa per un raggio di almeno m.60 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive e nella quale sia riportata la precisa ubicazione prevista per le opere progettate;

c) planimetria del lotto in scala non inferiore ad 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardino, delle recinzioni, delle eventuali aree per parcheggio e rampe di accesso ai locali interrati;

d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione della linea di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte ed a valle di m.20, con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione, il tutto in scala non inferiore a 1:100;

e)-gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;

f)-la documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti;

g)- atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva di notorietà attestante la proprietà del terreno con l'esatta estensione dello stesso;

h)- atto di asservimento notarile o dichiarazione sostitutiva di notorietà, attestante la proprietà o la disponibilità del terreno nei casi di accorpamento di più particelle nella zona agricola al fine di realizzare maggiori volumi che non sarebbero consentiti col lotto minimo prescritto. Nel caso di presenza anche di concedente il diritto all'edificazione è necessario allegare inoltre atto sostitutivo di notorietà attestante tale cessione a firma del concedente.

i)- documentazione fotografica.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni: devono essere, cioè, indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei sinuoli piani e

quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

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

Il progetto dovrà, inoltre, essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne dei fabbricati, dallo schema dettagliato del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi: in rosso le nuove opere o con altro segno convenzionale.

I progetti di zone di verde attrezzato, di monumenti, di elementi decorativi e reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

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

Articolo n.10

ISTRUTTORIA PRELIMINARE DEI PROGETTI

L'Istruttoria preliminare dei progetti deve essere compiuta dagli uffici comunali competenti. Potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti, fra i quali -dove e quanto richiesto dalle leggi e disposizioni vigenti (D.P.R.24/7/1977 n.616 art.82) il parere favorevole della competente ufficio Regionale ai Beni Ambientali. Qualora nel termine di 90 giorni, a partire dalla comunicazione per integrare la documentazione, questa non viene completata, la pratica si intende annullata.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di una nuova data sulla domanda di concessione di edificare. Da tale nuova data avrà inizio il termine di legge per il rilascio della concessione.

La Commissione edilizia si riunisce ogni mese su convocazione del Sindaco o suo Delegato.

CONCESSIONE DI EDIFICARE

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, dandone comunicazione all'interessato nei termini di legge e motivando l'eventuale diniego. Per i progetti approvati autorizza l'esecuzione, condizionata o non all'osservanza di speciali modalità, mediante il rilascio della concessione edilizia, alla quale deve essere allegata una copia dei disegni di progetto debitamente vistati e per le opere soggette alla norma sismica il proprietario dovrà provvedere a tutte le incombenze previste dalla Legge regionale n.15 del 8.9.1985.

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

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici comunali.

Ogni progetto respinto potrà essere rappresentato solo nel caso di varianti che giustifichino un nuovo esame.

Per i progetti non soggetti a concessione, il rilascio della autorizzazione da parte del Sindaco dovrà, previa domanda in bollo, essere documentata da relazioni, disegni e documentazione fotografica salvo quei casi per i quali è sufficiente la sola domanda in bollo relativamente ad interventi di modesta entità.

Articolo n.12

VALIDITA' DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

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

La concessione è trasferibile ai successori e aventi causa o diritto a qualsiasi titolo, i quali devono chiedere la variazione dell'intestazione al Sindaco.

DURATA, DECORENZA, RINNOVO E REVOCA DELLA CONCESSIONE DI EDIFICARE

Il termine per l'inizio dei lavori è stabilito in un anno dalla data di notifica del rilascio della Concessione Edilizia.

Qualora i lavori non siano iniziati entro i termini suddetti la concessione si intende decaduta.

Il termine per l'ultimazione dei lavori è stabilito in tre anni dalla data di rilascio della concessione edilizia, tale data può essere prorogata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera e delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive; ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

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

Proroghe ai termini di ultimazione dei lavori o eventuali termini più lunghi possono essere concessi dal Sindaco previa istruttoria da parte del tecnico comunale.

Articolo n.13 bis

a) -

D E R O G H E

Il Sindaco, nei casi e nei modi previsti dalle Leggi vigenti, e previa delibera del Consiglio Comunale, sentita la commissione edilizia, può rilasciare concessioni in deroga a norma del presente Regolamento e del Vigente strumento urbanistico.

Non sono derogabili la norme relative agli indici volumetrici e alle destinazioni di zona che costituiscono varianti allo strumento urbanistico.

b) -

V A R I A N T I

per opere pubbliche

L'approvazione di un'opera pubblica, su aree che non sono destinate a servizi pubblici, da parte del Consiglio Comunale

Articolo n.14

R E S P O N S A B I L I T A'

Il titolare della concessione di edificare, il progettista, il Direttore dei lavori, il titolare della impresa costruttrice sono tutti responsabili, nei limiti delle leggi vigenti, e ciascuno, per la parte di sua competenza, dell'osservanza delle norme generali di legge (con particolare riferimento all'art.6 della Legge 28.2.1985 n.47) e di regolamenti e delle modalità esecutive prescritte nella concessione di edificare.

Articolo n. 15

CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, deliberato dal Consiglio comunale, deve essere versato all'atto del rilascio della concessione o con diverse modalità opportunamente stabilite con atto deliberativo del Consiglio comunale.

A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il concessionario può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dalle norme legislative statali e regionali, nonché dalle disposizioni vigenti deliberate degli organi comunali.

Qualora il richiedente la concessione giustificatamente reputa il contributo maggiorato rispetto a quello dovuto, come stabilito dalle norme in vigore in materia, può impugnare la quantificazione stabilita dagli uffici comunali competenti in materia.

Articolo n.15bis

Il contributo commisurato al costo di costruzione, deliberato dal Consiglio Comunale, deve essere versato all'atto del rilascio della concessione o con diverse modalità opportunamente stabilite con atto deliberativo del Consiglio Comunale.

CAPD IV

Articolo n. 16

LOTTIZZAZIONE

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio a norma dell' Art. 28 della legge n. 1150 del 18.8.1942 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il progetto che dovrà essere redatto da ingegneri o architetti iscritti ai relativi Albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;

b) planimetria dello stato di fatto, in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazioni delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti o programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto almeno 1:1000 indicante:

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

2) la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3) la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative;

4) la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni;

e) almeno tre profili generali, di cui due perpendicolari fra loro, nel rapporto 1:500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto 1:500;

g) planimetria generale nel rapporto 1:1000 degli impianti tecnologici (reti elettrica, idrica e fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata illustrante per tutto il piano di lottizzazione;

1) L'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

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

3) Le soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno e alle coperture;

4) Le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

1) lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

L'autorizzazione e rilasciata dal Sindaco, previa Delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale.

In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano, può ordinarne la redazione di ufficio.

CAPO V

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Articolo n.17

Inizio dei lavori

E' subordinato, ove richiesto alla denuncia dei lavori, ai sensi dell' art.8 della Legge Regionale 15/86.

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai cadisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta saranno indicati e fissati dal tecnico comunale prima dell' inizio della costruzione in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato, ciascuno, dalle due parti.

In tale verbale dovrà risultare la quota della fondatura pubblica nel punto di allaccio relativo.

Articolo n.18

CONTROLLO SULL' ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dalle leggi vigenti (art.4 legge 28.2.1985 n.47) e dal presente regolamento edilizio, o a quelle indicate nella concessione o autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

A tale uopo la concessione o l' autorizzazione ad edificare, i disegni allegati, o loro copie conformi, dovranno essere costantemente tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l' opera non sia ultimata.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri ed a eseguire qualsiasi operazione di controllo.

Articolo n.19

ULTIMAZIONE DEI LAVORI

DICHIARAZIONE DI ABITABILITA' O DI AGIBILITA'

Il concessionario dovrà provvedere a presentare al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori chiedendo con regolare domanda in bollo, corredata di tutti i documenti prescritti, la dichiarazione di abitabilità o agibilità.

Il Sindaco, dopo aver fatto espletare tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti leggi, constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie, rilascerà la dichiarazione di abitabilità o agibilità.

T I T O L O S E C O N D O

DISCIPLINA URBANISTICA

CAPO UNICO

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Articolo n.20

INDICI E PARAMETRI

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nell'art.21, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Articolo n.21

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

1) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE. E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, come definito al seguente n.11, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa.

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

2-3-4-5) ATTREZZATURE. Le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici debbono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

7) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. E' il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

8) SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

9) INDICE DI COPERTURA. E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile, la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli adetti costituiti da balconi e da pensiline.

10) ALTEZZE. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%.

L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto o piano del terrazzo di copertura. o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di oronda del tetto. o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

Quando le due linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze: la maggiore di tale altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita.

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

di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

11) VOLUME. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati aparcheggio di uso pubblico. E' compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto e il volume delle scale se realizzato fuori terra. La parte di fabbricato che si trova al disotto del livello del terreno, sistemato a opere compiute ed ultimate, non viene computata ai fini volumetrici. Sono esclusi dalla cubatura "i volumi tecnici" che rappresentano esclusivamente lo spazio destinato a comprendere le parti degli impianti tecnici, che per la loro funzionalità, non possono essere contenuti nelle parti dell'edificio realizzabili entro i limiti volumetrici previsti dalla legge.

12) NUMERO DEI PIANI. Dove esiste questo parametro si intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro, il piano sottotetto ed il piano seminterrato, se abitabile ai sensi degli articoli 32, 33 e 34.

13-14) DISTACCO TRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza (ad eccezione dei balconi e dei cornicioni che comunque non debbono avere sporgenze superiori a m.1,20).

E' stabilito in rapporto all'altezza dell'edificio, 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 e riguardanti unità immobiliari distinte ed appartenenti a diversi proprietari.

15-16) DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra le proiezioni del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza (ad eccezione dei balconi e dei cornicioni che comunque non debbono avere sporgenze superiori a m.1,20) e la linea di confine.

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

17) ACCESSORI. Dove consentiti saranno adibiti al servizio dell'edificio principale.

La cubatura degli accessori sarà conteggiata ai fini del volume massimo realizzabile e non dovrà superare la percentuale - in rapporto al predetto volume - stabilita nella Tabelle dei tipi edilizi.

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

19) SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI. Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai $3/4$ del perimetro.

Sono classificate nei seguenti tipi:

a) AMPIO CORTILE. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m.25,00.

b) PATIO. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m.6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m.4,00.

c) CORTILE. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m.3,00 e la superficie del pavimento superiore a $1/5$ di quella delle pareti che la circondano.

d) CHIOSTRINA. Si intende per chiostрина uno 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.

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

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAPITOLO I

ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

Articolo n.22

CAMPIONATURE

E' facoltà della Commissione edilizia di richiedere - in sede di esame di progetto di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale e paesistico - i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

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

Articolo n.23

ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

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

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

Quando le pareti di un fabbricato sono indecorose, 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 di Ufficio.

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

AGGETTI E SPORGENZE

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

a) aggetti e sporgenze superiori a cm.5 fino all'altezza di m.2.20 dal piano di marciadiede e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;

b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m.2.20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciadiede, ed a m.2.50 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 lato solo.

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

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

I balconi non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada o del distacco.

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 non inferiore a m.12.00 e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.

I balconi chiusi non sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno 3.00 metri. Se la superficie frontale di essi supera un terzo (1/3) della superficie della facciata, le distanze dal confine vengono computate dal filo esterno del corio aggettante.

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

Nel centro storico, dove le strade sono solo pedonali, i balconi sono consentiti ad altezze non inferiori a metri tre, con sporgenze pari a due decimi dell'ampiezza stradale (se l'edificazione esiste sui due lati della strada) o a tre decimi dell'ampiezza stradale o distacco (se l'edificazione esiste su un solo lato della via); non si applicano pertanto le limitazioni, per la realizzazione degli aggetti, relativamente alla ampiezza stradali di m.8.00 e m.6.00 citate in precedenza.

ARREDO URBANO

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

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

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

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

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

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

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe e tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali sono, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti o danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occuino interamente la parte della parete all'uso destinata.

Il rilascio della autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti, per i fabbricati nelle zone demaniali o soggetti a particolari vincoli architettonici o monumentali, sarà rilasciata previo nullaosta delle Autorità competenti ai sensi delle norme vigenti.

Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della

relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni, che riterrà opportuno caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a m.2.20 dal marciapiede. Sono vietate le appendici verticali anche in tela o in frangia che scendono al disotto di m.2.20 dal suolo, salvo casi speciali in cui una minore distanza non nuoccia al decoro della località nè alla libertà di transito e visuale.

Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualunque altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere assorbito, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, della Sovrintendenza ai Monumenti.

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

CAPO II

NORME IGIENICHE

Articolo n.26

SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti dall'art.21/19 come "ampio cortile" e "patio" possono affacciare ambienti di qualunque destinazione; nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici.

Negli spazi interni definiti dall'art.21/19 come "cortile" possono affacciare disimmediati verticali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazione, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali, ma solo la totale copertura ove siano rispettati i limiti di densità fondiaria e

di volume prescritti.- L'uso di parcheggio coperto o autorimessa in cortile è consentito ove intervenga il nullaosta dell'Autorità sanitaria e dei Vigili del fuoco.- Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile, se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza non superiore a m. 3,00.

Negli spazi interni definiti dall'art.21/19 come "chiostre" possono affacciare soltanto disegni verticali od orizzontali e locali igienici.- Nelle chiostre non vi possono essere né sporgenze né rientranze.- Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune.

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

Articolo n.27

USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

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

Articolo n.28

CONVOGLIAMENTO DELLE ACQUE LURIDE

Non è consentita la costruzione di pozzi neri ed impianti di fognependenti.-Nella richiesta di concessione di edificare e di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, ove la fognatura non esista o non possa raccogliere i liquami non edurati a causa di insufficiente sezione oppure di difficoltà di smaltimento nel rispetto delle norme di legge.- Sono consentiti i sistemi di convogliamento e depurazione costituiti da elementi prefabbricati, previo parere del responsabile dell'igiene pubblica comunale.- Non sono ammissibili i sistemi di convogliamento e depurazione di liquami che non rispettino le vigenti disposizioni di legge.-

S C A L E

L'ambiente delle scale deve essere illuminato e ventilato dall'esterno: le scale che servono edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed aerate con dispositivi meccanici.

Articolo n.30

FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI DI CALORE, CANNE FUMARIE

Il nullaosta dei Vigili del fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità, di cui all'art. 19 del presente Regolamento, ogni qual volta un edificio contenga impianti per uso artigianale ed industriale, odure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle Leggi e Regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli nonchè gli scaldabagni a gas e le stufe, cucine, focolai camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza.- I camini degli impianti industriali debbono essere muniti di soderchiature atte a decurare gli scarichi tossici inquinanti a norma delle leggi vigenti in materia.

Articolo n.31

PIANI INTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici e qualsiasi altro uso che comporti la permanenza, anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini ed autorimesse.- Per i locali da adibire ad autorimesse 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 non avviene a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio del Responsabile Sanitario dell'Igiene pubblica, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione naturale o meccanica dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

Articolo n. 32

PIANI SEMINTERRATI

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc. soltanto se, in nessun punto, il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne e l'altezza utile netta interna è almeno di m.3.00 salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso.

Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'articolo 31.

Articolo n. 33

PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni o uffici, e se privi di sottostante piano seminterrato, debbono essere rialzati almeno di cm.50 dal livello delle aree circostanti il fabbricato a sistemazione realizzata ed avere il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei.

I piani terreni, nelle nuove costruzioni, adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunioni di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a m.3.00, salvo diverse prescrizioni di norme specifiche.

I piani terreni adibiti ad autorimesse per una sola vettura o a deposito motocicli o carrozzine possono avere altezza utile netta di metri 2.30.

PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazioni o uffici se l'altezza media utile è di m.2.70 e l'altezza minima non inferiore a m.2.20, e se l'isolamento delle coperture è realizzabile con camera d'aria o con materiali coibenti tali da assicurare una temperatura uguale a quella dei piani sottostanti.

Articolo n.35

NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in metri 2.70, riducibili a metri 2.40 per i corridoi, i disimoeani in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli (D.M.5/7/1975). In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore a $1/8$ della superficie del pavimento con un minimo di metri quadrati 0.80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere adribile. Il rapporto tra pavimento e superficie delle finestre non è obbligatorio soltanto per i disimoeani di lunghezza inferiore a m.6.00 e superficie inferiore a m.7.20

Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq.5.00, ed i vani abitabili non inferiore a mq.9.00.

Altezze minori e diverse soluzioni di illuminazione e ventilazione sono consentite nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

Articolo n.36

FABBRICATI IN ZONA RURALE

Le abitazioni a carattere agricolo debbono rispettare le norme igieniche, di cui ai precedenti articoli, e debbono, inoltre, seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali ricoveri di animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od imbianchi di depurazione. Le stalle, altresì, devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo.

In ogni caso i pozzi, opportunamente protetti con chiusure ermetiche, devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dai fabbricati accessori o dalle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di m.10,00.

I progetti relativi a stalle, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione devono essere autorizzati dalle Autorità sanitarie competenti nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Articolo n. 37

MIGLIORIE IGIENICHE AI FABBRICATI ESISTENTI

Nei fabbricati esistenti, debbono essere apportate le migliorie che risulteranno indispensabili. Tra le migliorie comprendere almeno la realizzazione, per ogni unità di abitazioni, la dotazione di un locale igienico aerato secondo le norme vigenti.

CAPITOLO III

NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

Articolo n. 38

MANUTENZIONE DELLE AREE

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

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

DEPOSITI SU AREE SCOPEPTE

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

In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, il Sindaco potrà promuovere i provvedimenti necessari nel rispetto delle norme di Leggi vigenti.

CAPD IV

NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Articolo n.40

STABILITA' E SICUREZZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni - con particolare riferimento alle norme previste dalla legge n. 64 del 2/2/1974 e dalla legge regionale n. 215 dell'8/9/1986 nonché dalle norme di sicurezza degli impianti tecnologici.

Articolo n.41

STABILITA' E SICUREZZA DEGLI IMPIANTI ESISTENTI

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

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Sindaco, sentito il Tecnico comunale, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro

da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'Ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti.

CAPITOLO V

USO DI SUOLI E SERVIZI PUBBLICI

Articolo n.42

OCCUPAZIONE TEMPORANEA O PERMANENTE DI SPAZIO O SUOLO O SOTTOSUOLO PUBBLICO

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica del Sindaco, il quale può accordarla dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene ed incolumità.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Sindaco, nella quale siano indicate le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati.

Il Sindaco potrà, sentita la Commissione edilizia e su conforme parere del Consiglio comunale, concedere l'occupazione del suolo e del sottosuolo stradale, relativamente ad impianti per servizi pubblici di trasporto ed altresì con chioschi, il cui progetto dovrà, però, risottostare le norme dettate dal presente Regolamento.

Il concessionario, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perchè il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perchè non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

RINVENIMENTI E SCOPERTE

Fermo restando le prescrizioni delle vigenti Leggi n.1089 del 1.6.1939, n.1497 del 29.6.1939, R.D. n.1357 del 3.6.1940 sull'obbligo di denuncia alle Autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.

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

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

Articolo n.44

USO DI SCARICHI E DI ACQUE PUBBLICHE

I materiali scaricati in luoghi predisposti e autorizzati dovranno essere sistemati e sianati in modo da non determinare cavità ed irregolarità che permettano il ristagno dell'acqua.

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

CAPO VI

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITA'

Articolo n.45

SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

Quali cantiere dovrà essere opportunamente protetto per garantire

l'incolunità pubblica nel risetto delle vigenti disposizioni di legge in materia.

Articolo n.46

ATTREZZATURE DI CANTIERE

Tutte le attrezzature di cantiere debbono essere poste in

opera nella scrupolosa osservanza delle vigenti disposizioni di legge in materia di sicurezza contro gli infortuni sul lavoro.

Deve essere inoltre garantita con tutte le precauzioni e le cautele del caso, la pubblica incolumità.

Articolo n.47

RESPONSABILITA' DEGLI ESECUTORI DI OPERE DEL COMMITTENTE E DEL DIRETTORE DEI LAVORI

Il titolare della concessione e/o autorizzazione, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel presente articolo della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alla previsione di piano nonché a quelle della concessione ed edificare e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima secondo quanto stabilito dall'art.6 della Legge n.47 del 28.2.1985.

L'assuntore dei lavori (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) inoltre deve adottare, sotto la sua diana ed assoluta responsabilità, tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono provenire dall'esecuzione delle opere.

Articolo n.48

RIMOZIONE DELLE PROTEZIONI DI CANTIERI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni posti per

il servizio dei medesimi, restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro ed impedimento e provvedere alla riparazione di eventuali danni prodotti al patrimonio comunale.

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

In caso di inadempienza il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione di ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

T I T O L O Q U A R T O

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Articolo n.49

S A N Z I O N I

Per le violazioni della Legge urbanistica, delle leggi sanitarie, delle disposizioni del presente Regolamento edilizio, delle norme tecniche, dello strumento urbanistico, delle prescrizioni e modalità esecutive contemplate dalla concessione edilizia si applicano le sanzioni previste dalle Leggi vigenti in materia ed in particolare dalla Legge n.47 del 28.2.1985.

Articolo n.50

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, può, sentita la Commissione edilizia e, se del caso, l'Autorità regionale competente, ordinare la rimozione di strutture (recinzioni, gradini, sedili, tettoie, grondaie, sovrappassaggi ecc.) occupanti o restringenti le sedi stradali, previo l'eventuale pagamento dell'indennità spettante ai proprietari se dovuta.

N O R M A F I N A L E

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Regolamento edilizio si fa riferimento alle Norme contenute nelle leggi vigenti in materia edilizia, urbanistica ed amministrativa ed igienico-sanitaria.

* * * * *